Ministère de l'Enseignement Supérieur et de Recherche Scientifique

Université d'Oran Es-Senia

Département de Démographie

Mémoire présenté en vue de l'obtention
du diplôme de magistère en démographie
Option : production et analyse quantitative des données

Mémoire présenté en vue de l'obtention
du diplôme de magistère en démographie
Option : production et analyse quantitative des données

Sous la direction :
DR. DELENDA AISSA

Présentée par :
M^lle^ BOUSAHABA BADRA

Membre du jury

Nom et prénom	*Classement académique*	*université*	
FODIL ABD ELKARIM	*Maitre de Conférences*	*Université d'Oran*	*président*
LOUADI TAYEB	*Maitre de Conférences*	*Université d'Oran*	*examinateur*
HAFFAD TAHAR	*Maitre de Conférences*	*Université de Batna*	*examinateur*
DELENDA AISSA	*Maitre de Conférences*	*Université d'Oran*	*encadreur*

ANNEE UNIVERSITAIRE
2010-2011

Remerciement

Je Remercie Dieu Qui M'a Inspire Patience Et Volonte, Et La Force Afin De Realiser Cette Recherche Pedagogique.

Je Tiens A Exprimer Ma Profonde Gratitude, A Mon Directeur De Recherche « Mr. Delenda Aissa » Pour Sa Permanente Disponibilite, Ses Orientations Qui M'ont Permis De Mener Ma Recherche A Bon Port.

Mes Remerciements Iront Ensuite Aux Membres Du Jury Qui Nous Font L'honneur De Le Juger.

Je Remercie Egalement Mon Directeur De Travail « Mr. Merabet Mouncef », Mes Professeurs Et L'ensemble Personnels Administratif Du Departement De Demographie.

MERCI

DEDICACES

JE DEDIE CE TRAVAIL ;

- *A MON CHER MARI « ISMAÏL » QUI M'A BEAUCOUP AIDE ET PATIENTE ; CE TRAVAIL EST LE RESULTAT DE SON SOLLICITUDE ET DE SON GENEROSITE.*
- *A MES TRES CHERS PARENT QUI M'ONT ENCOURAGE A ETUDIE ET A L'AIDE DE LEURS PRECIEUX CONSEILS QUI MON AMENER JUS QU'AU LA…*
- *A MES CHERES SŒURS.*
- *A MES BEAUX PARENTS ET MES BEAUX FRERES QUI MON SOUTENUES.*
- *A MES COPINES ET COLLEGUES DE TRAVAIL.*
- *AUX LECTEURS DE CE MEMOIRE*
- *AUX TOUS CEUX QUI M'ONT SOUTENU TOUT AU LONG DE MES ETUDES*

Badour

Table de matière

Introduction générale.…… 6

I. Méthodologie

- Problématique ……..... 10
- Hypothèses ……..... 12
- Objectifs …….. 13
- Méthode de travail …… 13

II. Définitions des concepts ……. 14

III. Représentation de la wilaya d'Oran ……... 16

Premier chapitre : caractéristiques démographiques (1966-2008)

I. Mouvement naturel …….. 31

- Natalité …… 32
- Mortalité ……..... 33

II. Migration ……... 36

- Mouvement migratoire ……... 37
- Flux migratoires ……..... 38

III. Population ……. 41

- Evolution de la population …… 42
- Structure de la population ……... 44
- Répartition spatiale de la population ……... 45

Deuxième chapitre : politique d'habitat algérienne

I. Politique d'habitat pratiqué en Algérie ……. 50

II. Politique d'habitat 1999-2009 …….. 67

Troisième chapitre : l'habitat à Oran (1966-2008)

I. Ménage …… 83

- Evolution et taille des ménages ……... 84
- Distribution des ménages selon la taille …….. 85

II. Logement …… 88

- Structure du parc logements ……..... 88
- Typologie des logements.……. 89
- Dimension des logements ……..... 92

III. Relation logement population ……. 94

- Taux d'occupation par logement …… 96
- Taux d'occupation par pièce…… 97

Quatrième chapitre : l'analyse statistique de la relation logement et nuptialité

I. Evolution des logements ainsi que les mariages …… 103

- Evolution des logements, mariages et ménages……..... 104

II. relation logements - mariages …….. 106

- Analyse statistique……. 114

III. La nature de relation logements-ménages ……. 120

- Analyse statistique……... 121

Conclusion générale …… 126

Les annexes …… 129

Liste des tableaux …… 136

Liste des graphiques …… 137

Bibliographie …….. 139

INTRODUCTION GENERALE

Introduction:

De 1962 à ce jour, l'Algérie a profondément changé de visage.

Depuis la reconquête de sa souveraineté, notre pays s'est certes, profondément métamorphosé grâce à un intense effort d'investissement. Cependant, ces changements ne se sont pas faits sans ruptures profondes ; l'état de son territoire en porte les traces .En effet, ce développement présente des distorsions graves et des exclusions multiples, car il n'a pas été soutenu par une politique territoriale à sa mesure.

Face à ces bouleversements et ces ruptures, les Algériens ont quelque peu perdu leurs marques, certaines de leurs valeurs, et s'interrogent tout naturellement avec inquiétude sur leur avenir et le devenir de leur pays.

Sur les marches du III^{e} millénaire, l'Algérie fait face à l'un des plus grands défis de son Histoire, un défi qu'elle doit relever et gagner, au risque d'être irrémédiablement reléguée parmi les pays les plus retardataires.

En effet, l'Algérie se trouve aujourd'hui confrontée à la difficile adéquation entre une population en croissance rapide et sa répartition spatiale, d'une part, la valorisation et la protection des ses ressources naturelles et l'emploi judicieux de ses ressources financières, d'autre part.

Avec 600 000 personnes supplémentaires en moyenne par an, le rythme de croissance de la population algérienne, malgré une légère tendance à la baisse, s'inscrit encore parmi les taux élevés.

En effet, la jeunesse de la population (55%) bénéfique à certains égards, constitue une certaine gageure pour le développement, quant à sa prise en charge en matière d'éducation, de formation d'emploi et d'habitat.

Aux problèmes posés par l'importance de la croissance de la population viennent s'ajouter ceux dus à :

Son inégale répartition : en 2008, date du dernier recensement de la population, plus de 60% des habitants de l'Algérie sont concentrés au nord, sur 4% du territoire national, là ou se trouve l'essentiel du potentiel agricole (70% des terres agricoles de valeur hydraulique). Les régions des hauts plateaux abritent quant à elles, le quart de la population du pays sur 9% de la superficie nationale, et le sud près de 10%, reparti sur 87% de l'ensemble du territoire.

Malgré les tendances à la stabilisation des populations dans leurs régions, tendances observées depuis 1987, le poids démographique des métropoles et de la région tellienne demeurera préoccupant et porteur de tensions évidentes.

Les ressources potentielles en eaux superficielles et souterraines sont localisées à hauteur de 60% au nord, 13% dans les hauts plateaux et 27% au sud. L'essentiel d'écoulements (89%) se trouvent dans le Tell : 18% à l'Ouest, 41% à l'Est et 24% au centre. Paradoxalement, c'est la région nord-ouest, la moins arrosée qui dispose de l'une des meilleures terres agricoles potentielles en sols du pays.

A terme, le conflit eau potable/ agriculture/industrie risque de se poser de manière aiguë :

La part de l'eau potable, qui ne dépasse pas 15% des ressources mobilisable, actuellement, en représentera 40% en 2025, c'est -à- dire que cette augmentation se fera au détriment de l'agriculture et de l'industrie.

Aux contraintes naturelles et dermographiques vient s'ajouter le poids de la conjoncture économique défavorable qui, à travers la baisse de nos ressources extérieures, a réduit sensiblement nos moyens, tout en exigeant un maximum d'efficacité pour chacune des actions entreprises.

Ainsi donc, c'est avec des moyens limités que nous devons prendre en charge une population de plus de 34 millions d'habitants aujourd'hui et de 42 millions en 2020.

Problématique :

C’est vers les années 1960 que la question de la population devint une préoccupation internationale car les experts venaient de découvrir que la population humaine avait doublé en 50 ans.

L’Algérie, comme tous les pays du Tiers Monde, après une guerre meurtrière, a pratiqué la politique de récupération des naissances afin de rattraper le déficit humain, ce qui est confirmé par les résultats de l’enquête démographique (E.N.S.P.) en 1970 qui a permis d’estimer le taux de croissance démographique à 3.4% , résultat d’un taux brut de natalité de 50 ‰ et un taux brut de mortalité de 16.7‰. Cette période correspondant clairement à la récupération des mariages et des naissances. L’indice synthétique de fécondité s’élevait à 8 enfants par femme et l’âge médian au mariage féminin est estimé à 19 ans.

Cette situation a engendré d’importantes transformations, car ce baby boom au sens démographique, nécessite la nourriture, l’éducation, transport, l’emploi ….. Sans oublier que le logement est un besoin essentiel pour l’être humain…

Une croissance rapide, une économie en dégradation depuis les années 1980 ont un impact direct sur les investissements dans plusieurs secteurs stratégiques parmi le logement et la santé, l’inégalité de la répartition et l’expansion rapide du milieu urbain.

Donc le logement constitue le point de départ de toute vie sociale, qu’il se trouve à l’intersection de l’économique, du politique et du social ;assurer un logement à chaque ménage, c’est stabiliser l’homme en donnant un sens à sa vie .

Le logement n'est pas un secteur dont on peut se préoccuper après le développement, il en est une partie intégrante qui doit être traité en même temps sinon avant d'autres secteurs.

Donc la question principale est comment procéder pour lui trouver une place ou autre sens, logement pour une forte expansion de population?

Ce besoin, essentiel soit-il, est très mal satisfait en Algérie. Cette situation a engendré de potentielles formations des ménages très importantes.

Quarante ans après une guerre meurtrière et après la souffrance nationale et malgré l'effort déployé par l'Etat, l'habitation devient l'un des secteurs qui a accusé

le plus grand en retard.

Cette situation est la conséquence d'une série de facteurs :

- **le sous-développement économique, (la crise de logement est inscrite dans le processus du sous-développement).**
- **le mythe des biens vacants.**
- **La mutation industrielle, économique et sociale.**
- **Une démographie croissante.**
- **L'exode rural.**
- **La migration non volontaire (cause du terrorisme).**
- **L'absence d'une politique d'habitat après l'indépendance.**

Par ailleurs, l'inefficacité de l'appareil de production des logements en Algérie a engendré une d'harmonie entre l'offre et la demande en matière de logements.

La wilaya d'Oran est un exemple concret de cette situation car elle n'a bénéficie depuis l'indépendance que de timides réalisations et non cohérentes surtout au niveau du secteur de l'habitat qui ne répond pas aux exigences de l'évolution rapide de la population.

Enfin, dans une métropole profondément bouleversée, la situation de ses équipements, le surpeuplement, les difficultés dans le logement,...la question est de savoir :

- pourquoi les réalisations en matière de logements n'arrivent pas à satisfaire et à répondre aux demandes sans cesse croissance ?

Des questions secondaires permettent d'appuyer cette première interrogation ;

- Comment se caractérise la population de la wilaya d'Oran ?

- Comment évolue le parc logement de cette wilaya ?

- Comment est la politique de l'habitat qui se pratique en Algérie ?

- Comment est la relation entre le parc logement et nuptialité ?

Hypothèses :

Les principales hypothèses en mesure de répondre en premier temps à cette question sont :

- la baisse des principaux indicateurs démographiques n'a rien changé à la situation, car le **rythme des réalisations** en matière de logements est encore **plus faible** que celui de la **croissance démographique**.

- le **déséquilibre** entre **l'offre** et la **demande**, en raison de la **mauvaise gestion du secteur d'habitat,** persiste malgré les déférentes politiques pratiquées dans ce domaine.

Objectifs :

L'analyse de la relation entre l'habitat et la population repose sur les points suivants:

- **évolution de la population de la wilaya d'Oran.**
- **évolution du parc logement de la wilaya d'Oran.**
- **Déficit en matière de logement.**
- **évolution des logements livrés ainsi que l'évolution des mariages.**
- **analyse critique des nouvelles politiques et des nouveaux programmes de l'habitat.**

L'intérêt de cette étude réside dans deux types de dimensions, une dimension démographique et une dimension sociale.

Méthode de travail :

La démarche méthodologique adoptée dans notre travail repose sur :

Une recherche qui se base essentiellement sur la documentation et sur les travaux effectués sur le sujet. La recherche a permis de collecter et de réunir les éléments qui expliquent la relation entre la croissance démographique et le nombre du parc logement. En revanche, elle permet de poser le problème de manière claire et net afin d'identifier et collecter les données statistiques capables de fournir des réponses aux questions posées dans la problématique.

Le second point consiste à collecter des informations statistiques aussi bien sur la situation démographique de la wilaya d'Oran que sur son parc logements. L'analyse de ces données nous permet d'argumenter les réponses à ce problème.

Troisième démarche, elle consiste à analyser les politiques pratiquées au secteur de l'habitat.

Le travail se présente en quatre grandes parties comportant chacune plusieurs sections. Ces quatre parties se résument comme suit :

La première partie réservée à présenter la situation démographique de la wilaya l'objet de notre recherche.

La seconde est consacrée à exposer la politique d'habitat pratiqué en Algérie.

La troisième présente la situation du secteur d'habitat de la wilaya d'Oran en relation avec la population.

La dernière est consacrée à la nature des relations entre l'évolution des logements, les mariages et les ménages.

I. Définition des concepts

Population

Une population donnée peut se décrire à l'aide d'un grand nombre d'indicateurs. La population est appréhendée en termes de nombre de personnes, c'est-à-dire par la taille de la population, son accroissement ou la densité de population. D'autres paramètres comme la distribution dans l'espace et la distribution par âge sont des paramètres importants. Certains auteurs s'intéressent aussi aux rôles des migrations

Ménage:

«Un ménage se compose soit d'une personne qui pourrait subvenir à ses besoins vitaux, soit d'un groupe de deux personnes ou plus vivant dans le même foyer, et prévoient en commun à leurs besoins alimentaires et autre besoin», cette définition est préconisée par L'**ONU**[1].

Quant à **L'INSEE,** la définition préférée est la suivante : « un ménage ordinaire est constitué par l'ensemble des occupant d'un même logement privé, fixe, qui occupent comme ses indices principales, quels que soient les biens qui les unissent ».

En Algérie l'**ONS**[2] définit le ménage comme un groupe de personnes vivant ensemble dans un même logement sous la responsabilité d'un chef de ménage[3], préparent et prennent en général les principaux repas ensemble ; ces personnes sont

[1] **- ONU : O**rganisation des **N**ations **U**nies.
[2] **-ONS** : c'est l'office national des statistiques.
[3] **-Chef de manage** : c'est une personne (homme ou femme) résidente qui commande et décide en général de l'utilisation de l'argent et qui est reconnue comme chef de ménage par le membre du manage ou qui se déclare en tant que tel.

généralement liées entre elles par le sang , par le mariage ou par alliance.

- Une personne seule peut constituer un ménage ordinaire.
- Un ménage ordinaire est constitué d'une ou plusieurs familles.

Ménage collectif

C'est un groupe de deux ou plusieurs personnes qui ne répondent pas aux critères établis pour un ménage ordinaire, n'étant pas liées spécialement par le sang, par alliance ou par mariage, vivant en commun dans un même logement ou en chambres individuelles ou collectives, quelque fois pour des raisons de travail et prenant parfois leur repas en commun. Il n'y pas de chef de ménage, exemple : travailleurs, étudiants, personnel de service des hôtels.

Ménage nomade : population des habitants mobiles.

Logement

L'**ONS algérien** définit le logement comme à un lieu clos et couvert, habité par une ou plusieurs personnes ou bien inhabité, mais prévu pour l'habitation.

Pièce

Une pièce est un espace délimité par des murs et d'une superficie qui peut contenir au moins un lit (exclus les débarras, couloirs, entrée de logement).

II. Représentation de la wilaya d'Oran

1. Historique d'Oran[1] :

Il existe plusieurs hypothèses sur la graphie et le sens étymologique de ce nom d'origine berbère, prononcé tantôt WIHRAN tantôt WAHRAN. Nous en reproduisons ci-après deux explications possibles :

- **La première** (1), donne la définition suivante : WI : préfixe qui est le pluriel de WA ayant une valeur de démonstratif " celui de ...; l'endroit à ...; aux ...; HR : Marque du pluriel en berbère comme " en ".

C'est donc littéralement par " endroit aux lions " qu'on peut traduire ce terme , hypothèse qui se trouve par ailleurs confirmée par le fait que Djebel Aghar (Ahar) situé au Nord-Est d'Oran , a été dénommé " la montagne aux lions " . Ces animaux devaient vivre nombreux dans la région attirée par le cadre primitif abondamment boisé et pourvu d'eau.

En langue berbère en Algérie et au Maroc , le lion se traduit généralement par " IZEM ". Mais dans le dialecte berbère du M'ZAB, le lion se dit : "air" pluriel "air en" et dans le SOUSS (Agadir, Goulimine, Anti-Atlas) le lion est appelé "IFIS pluriel IFASIOUN.

- **La deuxième hypothèse** : citée dans une conférence donnée au centre culturel d'Oran par MR. Abdelhamid Benachenhou le 25.6.71, prête au terme WAHRAN pluriel de AHRI, le sens de : entre pôts, abris, magasins, etc ...

[1] - **Mohamed HASSANI TALEB**. Bulletin du Centre de Recherche et de Documentation. Université d'Oran n° 1.1969 .

PERIODE 902-903 (290 DE L'HIGIRE)

La ville d'Oran , qui existait en tant que bourgade située de part et d'autre de l'Oued Er Rhi aujourd'hui souterrain habitée par des éléments berbères les Nafza et les Beni Yesguen, deux factions issues de la tribu Azadja fut fondée aux environs de 902-903 (soit 290 de l'Hégire) sous le règne de Khazer El Maghraoui, prince appartenant à la grande tribu berbère Maghraoua qui s'étendait de la plaine de Miliana à l'Est jusqu'à celle de l'Oued Tafna à l'Ouest.

LA PENETRATION ARABE (903-910) - FONDATION D'ORAN

A l'époque de la pénétration arabe , les Maghraoua avaient pour chef Saoulat Ibn El Maghraoui , qui dit-on fut accueilli par le khalif Othman Ibn Affan El Oumaoui auprès duquel il se convertit à l'Islam. Il fut ensuite désigné comme chef de la tribu et installé à Chleff.

Oran et sa région furent donc sous l'influence du khalif de Cordoue. Mais, les tribus berbères , les Zénata, Maghraoua et Beni Ifrène, deux frères ennemis d'une part, les Sanhadja de la montagne d'autre part, allaient se disputer le pouvoir sur cette province, considérée à juste titre comme la plus riche de la zone de l'Ouest.

Oran en cette période de la naissance de la dynastie Chiite et depuis sa création qui remontait alors à 7 ans, vivait paisiblement, cherchant à développer ses relations commerciales avec les Andalous. Abou Obeid Allah El Bekri nous apprend qu'en 910 la cité se développa, prit un grand essor économique.

Des conséquences fâcheuses de cette rivalité ne tardèrent pas à se faire sentir.

Oran constituait à cette époque une place forte importante. La valeur stratégique de sa position dépassait alors celle d'Alger et de Tlemcen. Abou Abdallah Mohamed El Idrissi géographe né à Ceuta (1099-1165) nous donne la description suivante :

« Oran est bâtie sur les bords de la mer. Elle est entourée d'un rempart solide, en prisé. Elle contient des marchés achalandés et possède des métiers nombreux, un commerce intense s'y pratique. Elle fait face à la ville d'Alméria sur la côte andalouse. La largeur de la mer entre les deux villes est de deux courants d'Oran, on peut apercevoir la côte andalouse.

A l'entrée d'Oran, il y a un petit port abritant peu de vaisseaux, mais à deux miles se trouve le grand port (Mer El Kebir) qui protège les grands navires et les bâtiments au long cours. Aucun autre port ne lui est comparable sur la côte barbaresque ».

Il semble qu'à cette époque Oran n'avait plus l'importance qu'elle avait auparavant sous les Mourabitoune qui s'en servaient comme plaque tournante entre l'Ifrikia et l'Espagne. Ce rôle fût joué par Rabat ou Salé la Neuve.

Elle était érigée, à cette époque, en République maritime qui élisait ses magistrats, recevait des impôts et se comportait en principauté détachée du royaume Abdelouadite.

PERIODE ESPAGNOLE (1505)

Ce fût la période de la reconquista Espagnole, soit à partir de 1492 date de la prise de Grenade par les rois Ferdinand et Isabelle. Oran qui donnait vue sur la mer, en face de l'Espagne qu'à l'intérieur au pays, se trouvait particulièrement menacée. Il fallait pour les espagnols s'implanter solidement sur la côte barbaresque, après avoir chassé d'Espagne les musulmans andalous : les Maurinos.

A la suite d'un accord tacite conclu entre les espagnols et les portugais sous la bénédiction du Pape de Rome, les premiers nommés devaient occuper la côte méditerranéenne et les autres de la côte atlantique.

Quasi indépendante vis à vis du pouvoir Ziyanide et assez rapprochée de la côte d'Espagne, Oran devait être ainsi la première victime de l'invasion espagnole qui se produisit en 1509. Elle fût prise par le cardinal Ximénies Cicéros archevêque de Tolède après Mers El Kébir occupé en 1505 sous prétexte que les deux ports étaient des repaires de corsaires.

DEUX SIECLES ET DEMI D'OCCUPATION ESPAGNOLE

Les Espagnols s'implantèrent à Oran et dans sa périphérie . Il édifièrent de nouveaux ports presque inexpugnables qui devaient les protéger contre les incursions continuelles des tribus des environs . Les oranais allaient connaître plus de deux siècles et demi l'occupation espagnole, une occupation très dure, de combats, de guerres, de razzias, souvent même de sièges.

L'occupation d'Oran par les Espagnols sera la plus grande erreur que l'histoire ait enregistrée à l'égard de l'Espagne. Ce fut à cause de cet orgueil connu des musulmans andalous, que ces occupants sont restés pendant deux siècles et demi en perdant des fortunes colossales et des vies humaines sans nombre tant musulmanes que chrétiennes.

Il fallait déposer ses armes à l'extérieur pour pouvoir rentrer à Mers El Kebir. Des fouilles même, étaient effectuées.

« Oran est une grande cité abritant six milles feux environs. Elle fut édifiée par les anciens africains sur la côte de la mer méditerranée, partie en plaine et partie en montagne. Elle est bien fournie en édifices et en toutes choses nécessaires à la bonne cité tels que collèges, hôpitaux, études et hôtelleries. Elle est entourée de belles murailles »

Oran souffrit en ces années d'une grande disette. Les Espagnols n'avaient rien à acheter ni même à piller. Le gouverneur, le compte d'Alcaudite qui était un homme réaliste, proposa à l'empereur l'évacuation d'Oran. Mais ce fut peine perdue.

A la fin du XVIIème siècle, Moulay Ismail El Alaoui, sultan du Maroc attaque à plusieurs reprises Oran pour essayer de s'en emparer. Il se heurta tantôt aux troupes espagnoles heurta tantôt aux soldats turcs.

En 1693, il fut défait par le duc de Canzano, gouverneur d'Oran. A la suite de cet échec, le sultan dit d'Oran « Oran est une vipère à l'abri d'un rocher, de là elle blesse l'homme sans s'exposer à recevoir le moindre coup ».

Mais les Espagnols tenaient à récupérer Oran. Aussi, le 6 Juin 1732, avec plus de 525 vaisseaux, 30 000 Hommes et un millier de canons, reprirent-ils Oran. L'immense armada occupa Oran et Mers El Kebir, défendus par 2 000 combattants musulmans qui lâchèrent prise devant le nombre et la puissance de feu de l'ennemi.

PERIODE TURQUE (1795)

Le siège du beylik fut transféré de Mascara à Oran, en raison de l'importance de la ville et de sa région. Oran prit désormais le rang de troisième ville de la régence d'Alger, venant après Alger et Constantine.

Le bey d'Oran avait son armée qu'il recrutait dans les tribus arabes des Béni Amer, des émoules, des douaîrs et des Hachem du Ghris.

Le port d'Oran sous les beys qui se sont succédés à partir de 1795, avait acquis une telle importance que tout le trafic de l'Ouest se faisait par son intermédiaire. Il était en relation avec les ports d'Espagne quand l'Algérie était en paix avec elle, avec Marseille, Gêne, Livourne, Venise, etc.

Ce fut dans cette situation de prospérité que la ville fut prise en 1831 par le général Boyer qui débarqua le 4 Janvier et se mit à faire des incursions autour d'Oran, poussant des pointes à l'intérieur du pays. L'avance ennemie devenait de plus en plus dangereuse, suivie de destructions.

Le bey d'Oran, Hassan, le consultait sur les questions politiques délicates qu'il ne pouvait régler lui-même. Ses avis étaient toujours suivis. Sa maison de Guetna comprend une zaouîa et une médersa, où les élèves étaient hébergés et instruits.

Ils y passaient le temps qu'ils voulaient en assistant aux cours du maître et y faisaient leurs dévotions, Sidi Mahieddine avait une renommée très grande dans toutes les tribus de l'oranie et même au delà. Son fils cadet, Abdelkader, né le 6 Septembre 1808, étudia sous sa direction et quand il acquit suffisamment de sciences, il l'envoya à Oran pour étudier auprès de maîtres connus pour leur savoir.

PERIODE FRANCAISE (1830-1962)

De 1830 à 1954

C'est le 10 Décembre 1830, que la ville d'Oran est occupée pour la première fois par les troupes du général Clauzel. Le 6 Février 1831 fut signé à Alger une convention qui nommait bey d'Oran, le fils de Sidi Mustapha frère du bey de Tunis que les français avaient

nommé bey de Constantine. Le nouveau bey reconnaissait l'occupation française de Mers El Kebir, et devait observer à l'égard de la domination française les mêmes rapports de dépendance qu'observaient les anciens beys d'Oran vis à vis du bey.

Mais cette tentative de domination française du beylik d'Oran par l'intermédiaire d'un bey tunisien échoua ; le nouveau bey trouva, en effet, Oran abandonnée par sa population, les tribus du beylik passées du côté du parti de la résistance.

La ville passe de nouveau sous le contrôle français le 17 Août 1831. Désormais, Oran fait partie des établissements français du Nord de l'Afrique.

La ville est isolée de son arrière pays jusqu'à la fin de la résistance de l'Emir Abdelkader le 27 Décembre 1847.

Dans la ville, la vie coloniale s'organise, en 1833, on comptait 3 800 habitants dont seulement 400 Algériens. Le général commandant La Place s'installe dans le palais du bey que son successeur n'abandonnera qu'en 1962.

Durant cette première moitié du 19éme siècle, la ville va vivre au rythme des résistances. Dans la seconde moitié du 19e siècle, devenue chef-lieu de préfecture elle sert de base de départ de la répression coloniale. C'est une petite ville de province dont la population européenne s'accroît régulièrement.

Par leur présence particulièrement forte, les Ouled Cadi, les Bendaoud, Belgaid Hadj Hassen, Kaid Omar rappellent qu'il existe aussi à Saint Louis (Sidi El Houari) au Derb et à Mdina Jadida une population algérienne minoritaire dans sa ville (30 % au maximum de la population totale jusqu'en 1948).

Au lendemain de la 1ère Guerre Mondiale, l'influence politique du mouvement « Jeunes Algériens » dont l'Emir Khaled était le leader, se fait sentir parmi l'élite du Département de la ville.

En 1932, au cours d'une manifestation de conscrits contre le service militaire de trois ans, imposé aux Algériens, le jeune Lahouari Souiah s'éveille à la conscience politique jusqu'alors seuls les syndicats offraient un espace d'organisation et d'expression.

En 1936, avec le rassemblement national autour du congrès musulman qui regroupait l'ensemble des forces politiques algériennes, derrière le Cheikh Ben Badis et le Dr Bendjelloul, les Algériens pénètrent en force dans le champs politique.

Autour du Cheikh Bachir Brahimi et du Cheikh Said Zahiri, derrière les frères Hadj Hassen Bachtarzi, avec Kaddour Belkhaim et les premiers militants de l'Etoile Nord Africaine dont Turki Kaddour que Messali Hadj avait convaincu lors de son passage à Oran en Décembre 1936, la population oranaise fait la preuve de son adhésion au renversement du système colonial.

Djamîat El Falah où enseigne Cheikh Miloud Mohamed-Brahim, le cercle Emir Khaled à El Hamri, le mouvement formant ceux qui plus tard allaient prendre la tête du mouvement national et parmi eux Hamou Boutlelis.

C'est dans les dures conditions de la clandestinité durant la 2ème Guerre Mondiale alors que toute activité était interdite que le PPA se reconstruit, Hamou Boutlelis prend la tête de l'organisation spéciale et participe activement aux manifestations du 1er Mai 1945 avec Souilah Lahouari.

En 1949, les membres du PPA clandestin attaquent la poste d'Oran pour préparer le déclenchement de la lutte armée.

En Mars 1950, l'organisation spéciale est démantelée, Hamou Boutlelis est arrêté, il ne sortira de prison qu'en Octobre 1957 pour être assassiné. Tous les militants MTLD sont arrêtés, parmi eux Bakhti Nemiche.

En 1952, les dockers d'Oran refusent de charger les bateaux à destination de l'Indochine et affrontent les forces de police. La tension monte à Oran.

De 1954 à 1962

Le 31 Octobre 1954, sous les ordres de Larbi Ben M'Hidi qui avait pour adjoint Hadj Ben Alla et Abdelhafid Boussouf, des groupes de militants pour la plupart issus de l'O.S, dirigés par Chariat Ali Chérif, Ahmed Zabana, Ramdane Benabdelmalek se lancent à l'assaut de la citadelle colonialiste à Oran et sur d'autres points de la région.

Tout au long de la guerre de libération, les Fidas s'attaqueront à tout ce qui représente le système coloniale jusqu'à la libération du pays.

En 1956, de violentes manifestations secouent la ville, Hadj Ben Alla est arrêté, Mdina El Djadida et El Hamri sont régulièrement isolés du reste de la ville. Le quartier des Planteurs subit non moins régulièrement les assauts de l'armée coloniale. Les réseaux tombent (Baghdadi Abdelkader en 1958) et se réforment.

En 1960, le 10 Décembre, après Ain Témouchent, Oran s'embrase, la répression contre les manifestations est féroce d'autant plus qu'Alger et les autres villes suivent.

Au cours de l'année 1961,l'OAS qui se constitue multiplie les assassinats d'algériens. La ville est coupée en deux. Le 28 Février 1962, une voiture piégée explose sur l'Esplanade (Tahtaha) faisant plus d'une cinquantaine de morts.

Le 19 Mars 1962, les troupes du colonel Othmane encerclent la ville et le Capitaine Bakhti Nemiche prend position avec ses éléments à l'intérieur de la ville. La politique de la terre brûlée pratiquée par l'OAS entraîne des destructions sauvages qui atteint son point culminant avec l'incendie du port d'Oran en Mai 1962.

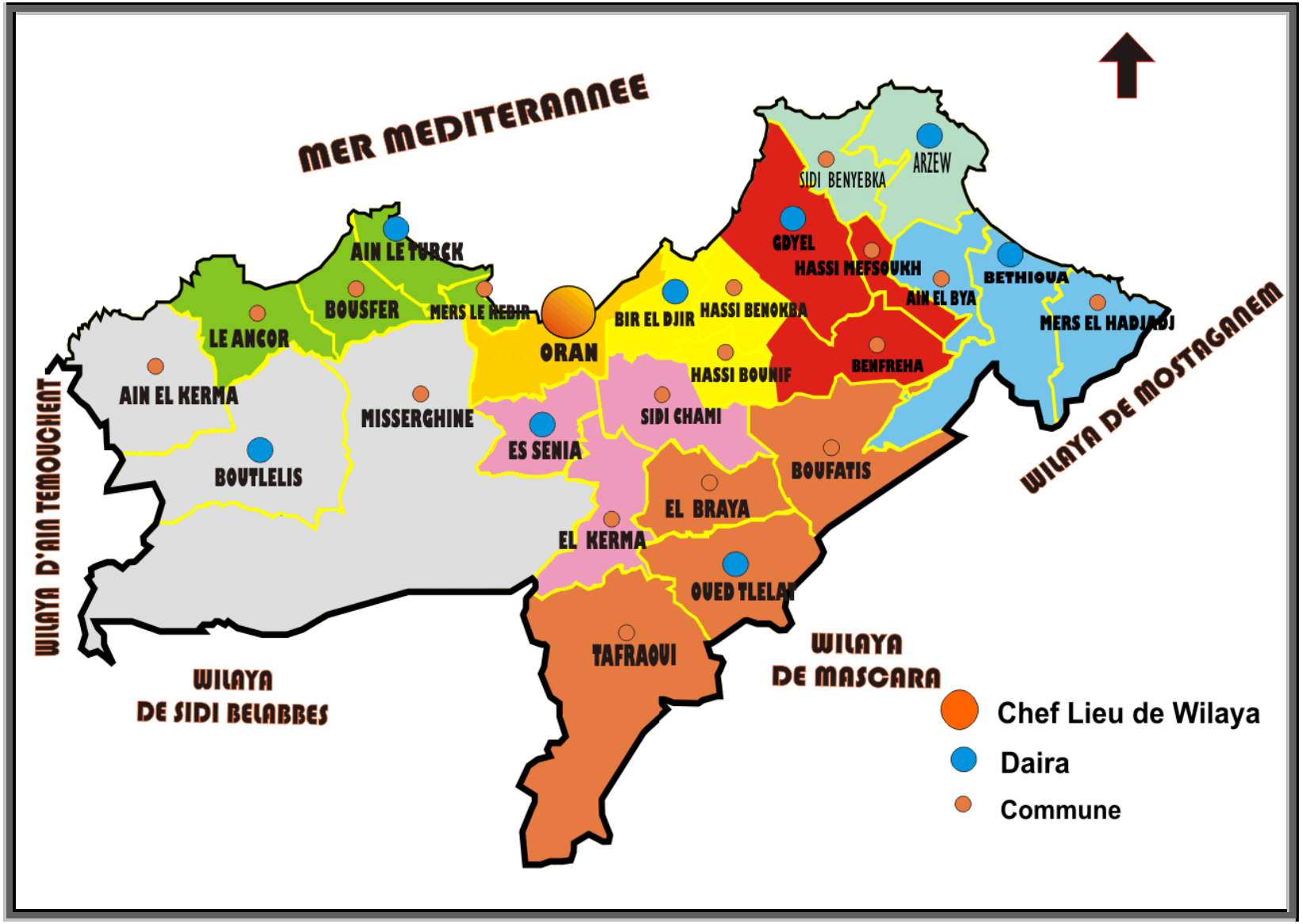
Le 5 Juillet 1962, les derniers OAS provoquent d'attentats qui donnent lieu à des débordements et des exécutions sommaires. L'intervention des troupes du Capitaine Bekhti Nemiche également membre du Comité de Réconciliation, aux côtés de Fouques-Duparc maire de la ville, rétablissent l'ordre et la sécurité, mais ce n'est qu'en 1968 que l'armée française évacue Mers El Kebir.

2. Limites territoriales de la wilaya d'Oran :

La wilaya d'Oran est délimitée territorialement selon la Loi N° 84/09 du 04 Février 1984 portant Organisation Territoriale des Wilayate comme suit :

- ► **A**u Nord par la mer Méditerranée,
- ► **A**u Sud-Est par la wilaya de Mascara,
- ► **A** l'Ouest par la wilaya d'Ain Témouchent,
- ► **A** L'Est par la wilaya de Mostaganem,
- ► **A**u Sud par la wilaya de Sidi Bel Abbés.

La wilaya d'Oran s'étend sur une superficie de 2.114 Km^2


MER MEDITERANNEE
SIDI BENYEBKA
ARZEW
GDYEL
HASSI MEFSOUKH
BETHIOUA
AIN EL BYA
MERS EL HADJADJ
AIN LE TURCK
BOUSFER
MERS LE KEBIR
LE ANCOR
ORAN
BIR EL DJIR
HASSI BENOKBA
HASSI BOUNIF
BENFREHA
AIN EL KERMA
MISSERGHINE
SIDI CHAMI
ES SENIA
BOUTLELIS
BOUFATIS
EL BRAYA
EL KERMA
OUED TLELAT
TAFRAOUI
WILAYA D'AIN TEMOUCHENT
WILAYA DE MOSTAGANEM
WILAYA DE SIDI BELABBES
WILAYA DE MASCARA
Chef Lieu de Wilaya
Daira
Commune

2. Organisation administrative

a- Daïras et communes :

La wilaya d'Oran est constituée administrativement de 26 communes et de 09 daîrate subdivisées comme suit :

Tableau 01 : Répartition des daïras et ses communes :

DAIRA	COMMUNES COMPOSANT LA DAIRA			
1 – ORAN	ORAN	-	-	-
2 – ES SENIA	ES SENIA	EL KERMA	SIDI CHAMI	-
3 – BIR EL DJIR	BIR EL DJIR	HASSI BOUNIF	HASSI BEN OKBA	-
4 – BOUTLELIS	BOUTLELIS	MISSERGHIN	AIN EL KERMA	-
5 – OUED TLELAT	O. TLELAT	TAFRAOUI	BRAYA	BOUFATIS
6 – GDYEL	GDYEL	HASSI MEFSSOUKH	BEN FREHA	-
7 – ARZEW	ARZEW	SIDI BEN YEBKA	-	-
8 – BETHIOUA	BETHIOUA	AIN EL BIYA	MERS EL HADJADJ	-
9 – AIN EL TURCK	A. EL TURCK	BOUSFER	MERS EL KEBIR	EL ANCOR

Source : DPAT

b - Communes Chef-lieu (ACL) et Agglomérations Secondaires (A.S)

La wilaya d'Oran compte actuellement (selon les résultats des travaux du recensement) :56 agglomérations secondaires réparties par communes comme suit :

Tableau 02 : Commune chef lieu et leurs agglomérations secondaire

COMMUNES (ACL)	Nbre A.S	AGGLOMERATIONS SECONDAIRES (A.S)
ORAN	-	_
ES SENIA	03	Cité des 4 Chemins - C hérif Ben Yahia - Ain Beida -
EL KERMA	03	Hamoul - Zône Industrielle - Amel
SIDI CHAMI	04	Nedjma - Sidi Maârouf - Emir A.E.K - Mouahidine
BIR EL DJIR	02	Douar Belgaid - El Manar
HASSI BOUNIF	05	Hassi Ameur - Chahid Mahmoud - Emir Khaled - Boudiaf –Bouchouicha
HASSI BEN OKBA	-	-
GDYEL	02	Kristel, Ben melouka
HASSI MEFSSOUKH	-	-
HASSIAN TOUAL	02	Benfréha - Menatsia
ARZEW	04	Fontaine des Gazelles - Akid Othmane - El Mohgoun - Hai Gourine
SIDI BEN YEBKA	-	-
BETHIOUA	04	Arrarsa - Arraba - Granine - Houaoua
MERS EL HADJADJ	02	Djefafla - Hassasna
BOUTLELIS	03	Bouyakour - Brédéah - El Hachem
AIN EL KERMA	04	Cap Blanc - Ain Tessa - Sidi Bakhti, Behoug
MISSERGHIN	02	Hai Rabah - Hai Kessab
OUED TLELAT	02	Mahdia - Toumiat
TAFRAOUI	04	Sidi Ghalem - Kehailia - Hamou Ali - Graidia
EL BRAYA	-	-
BOUFATIS	02	Gotni - Slatna
CHAAIRIA ZAGHLOUL	02	Ayaida - Ain El Biya -
AIN EL TURCK	0	-
MERS EL KEBIR	-	-
BOUSFER	03	Bousfer Plage - Fellaoucen - Corales
EL ANCOR	03	Andalouses - Sidi Hamadi - Guedadra

Source : DPAT

Compte tenu du rythme élevé de la hausse croissance démographique et surtout de la croissance urbaine, de nouvelles agglomérations secondaires ont émergé; on en dénombre ainsi Dix (10) nouvelles A.S. Et cela, sans tenir compte de la commune d'Oran qui a connu un nouveau découpage en 12 secteurs urbains

A cette délimitation administrative se superposent deux sous ensembles :

- Le premier à vocation industrielle dominante qui regroupe les communes d'Oran, Es Senia, Bir El Djir, Arzew, Béthioua et Ain El Biya.

- Le second à vocation agricole et balnéaire avec les communes de Misserghin, Boutlélis, Oued Tlélat et une partie de Mers El Kébir.

PREMIER CHAPITRE

LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

1966 - 2008

1. MOUVEMENT NATUREL

    a) NATALITE
    b) MORTALITE

2. MOUVEMENT MIGRATION

    a) MOVEMENT MIGRATOIRE
    b) FLUX MIGRATOIRE

3. POPULATION

    a) EVOLUTION
    b) STRUCTURE
    c) REPARTITION SPATIALE

Introduction du chapitre

Les caractéristiques liées à la situation du logement sont étroitement liées à la situation démographique de par le fait que la population constitue l'élément essentiel de cette équation, il s'agit de l'élément demande. Cela nous conduit à commencer par donner une analyse de la situation démographique. Celle-ci devra nous aider à l'avancement d'hypothèses concernant les perspectives de la wilaya d'Oran.

Cette partie penche surtout sur les indicateurs classiques à savoir, le taux de natalité et celui de la mortalité et bien évidemment le taux d'accroissement naturel, ainsi que le phénomène migratoire.

I. Le mouvement naturel

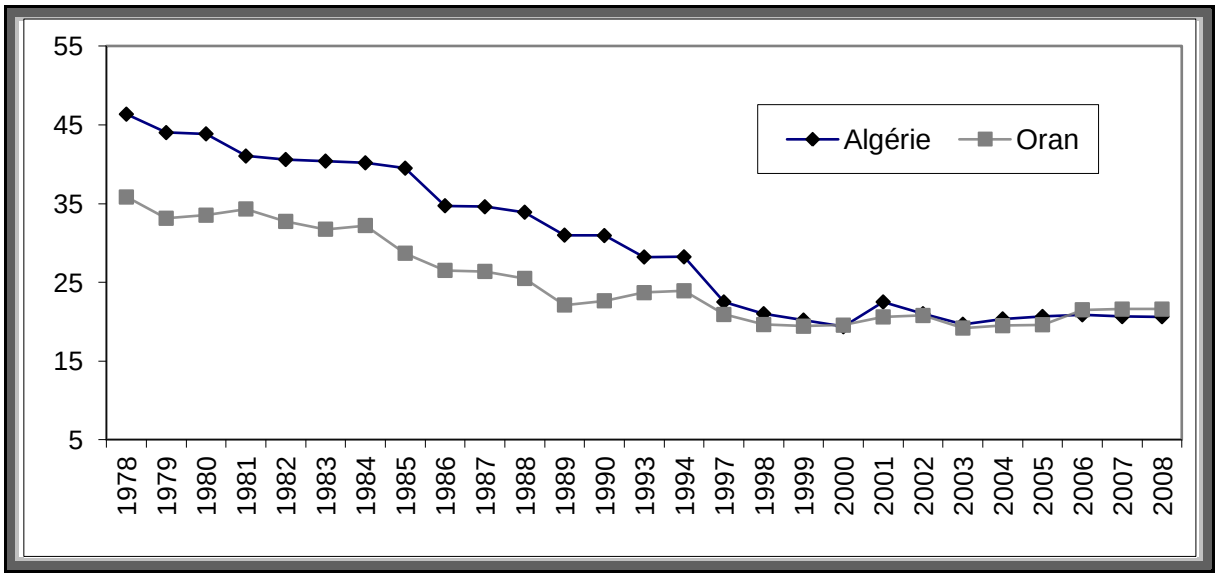
1. La natalité « Le taux brut de natalité ».

Comme toutes les wilayas de l'Algérie, la wilaya d'Oran reflète la situation démographique de l'Algérie entière.

Le graphique montre l'évolution du taux brut de natalité depuis **1978** ; cette courbe permet de dégager la tendance à long terme du mouvement naturel de la population algérienne. Oran a connu une très forte croissance démographique après la guerre de libération.

« Une forte natalité après une guerre meurtrière de plus de sept années, s'explique aisément et a déjà été observée dans d'autres wilaya, ainsi que d'autres pays, mais le **Baby Boom** a dure relativement longtemps (entre l'indépendance jusqu'au la fin de années **1970** »[1]

Figure 01 : évolution du TBN [1]pour l'Algérie et Oran durant 1978 à 2008.



source : voir annexe 01

[1] **-auteur commun, CENEAP** ,1999.p16_
[1] **-TBN** : Taux brut de natalité

Cette situation a duré jusqu'au début des années **1980**, après cette date, la natalité a chuté.

A titre d'exemple, le taux brut de natalité algérien était presque de 47‰ en **1978,** il passe à **20‰** en **2008**, soit une baisse de **27** points durant **vingt six années**. Oran représente presque la même tendance, car son taux a chuté comme celui de l'Algérie : il était de **36‰,** il a baissé à **21‰** en **2008**.

Cette réalité peut être expliquée par les changements de vision envers la fécondité induite par les mutations sociologiques qu'a connues la société algérienne

En effet, considérés comme un investissement au sein des sociétés rurales, les enfants sont devenus une charge lourde à assumer dans les sociétés urbaines.

Le recul de l'âge du mariage a joué un rôle principal, ainsi que l'instruction féminine qui encourage les femmes à sortir au marché du travail.

Selon **KOUAOCI**[2] le changement du modèle nuptial en Algérie a contribué pour **65%,** dans la baisse de la natalité entre **1970** et **1986.**

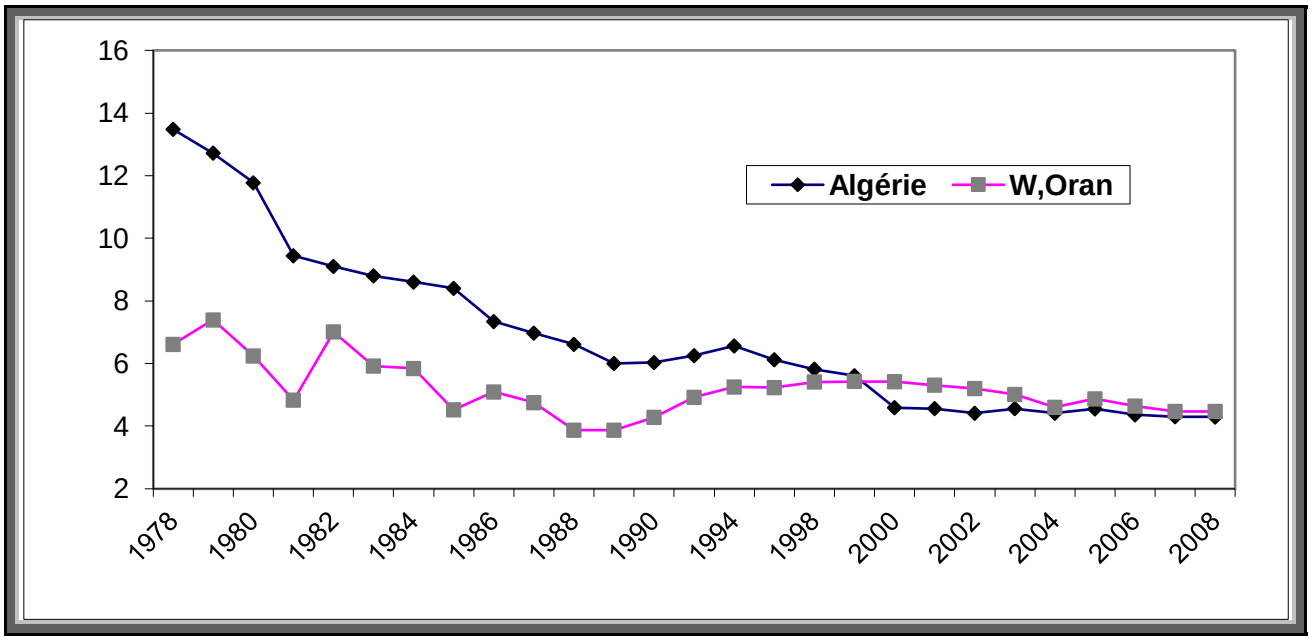
2. La mortalité

« Le taux brut de mortalité».

Le graphique suivant (**figure n°02**) représente les taux de mortalité de la wilaya d'Oran et de l'Algérie entière.

[2]**–auteur commun, CENEAP**, 1999, p16.

Figure 02 : évolution du TBM de l'Algérie et Oran (1978-2008)



source : voir annexe 02.

La chute du taux brut de mortalité est générale durant la période considérée.

Après le deuxième recensement (**1977**), le taux brut de mortalité a baissé pour l'ensemble de l'Algérie .Il passe de **14‰** en **1978** à **7‰** en **1987**, et à **4.56‰** en **2002**.Soit une baisse de **9.5** points.

Pour une vue très précise, c'est le même phénomène pour les grandes métropoles algériennes. Le taux de mortalité de la wilaya d'Oran était au deuxième recensement de presque **9‰** et s'est stabilisé autour de **4.47‰** ; Soit une baisse de **5** points.

Cette baisse ne pouvait aboutir sans une amélioration fantastique des conditions de santé, et un développement remarquable de la couverture sanitaire.

3. Accroissement naturel

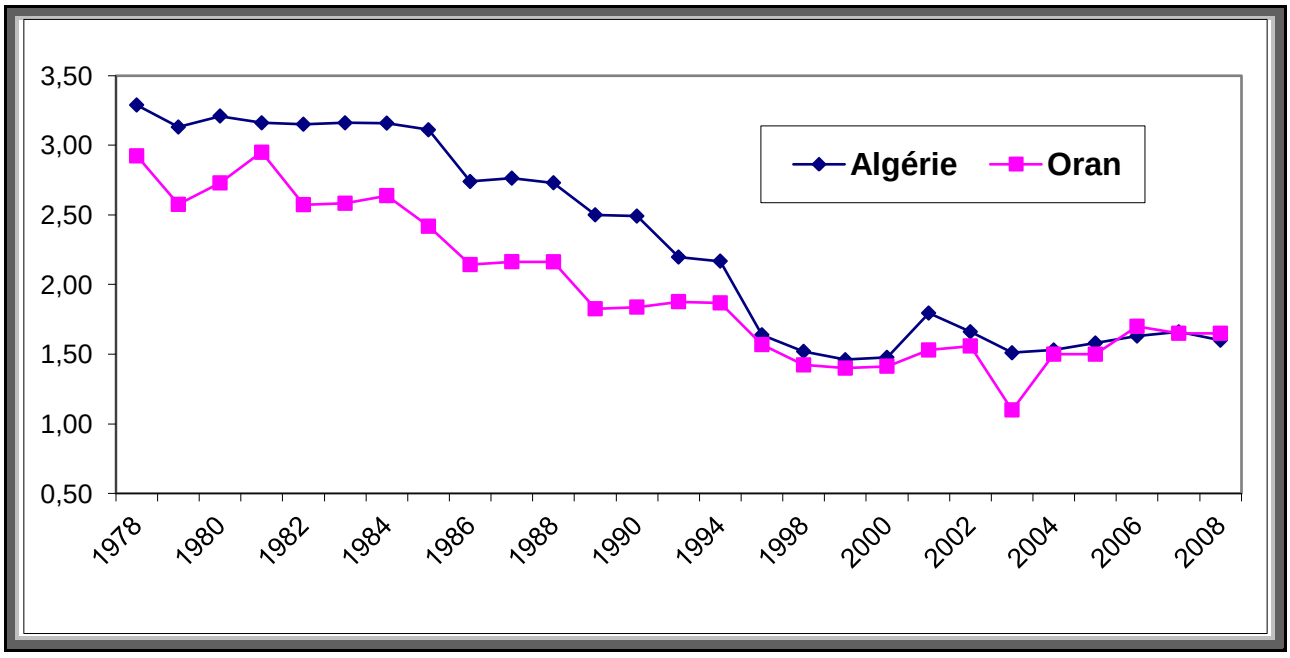
«Taux d'accroissement naturel (TAN)»

Celui-ci est la différence entre le taux brut de natalité et celui de la mortalité. Comme son nom l'indique, le taux d'accroissement naturel est très influencé par le mouvement naturel.

L'Algérie a connu un taux record en **1978**, celui-ci a atteint le seuil **3.29%**.

Depuis, une tendance à la baisse s'est affichée. Il a atteint **1.16 %** en **2008**, soit une baisse de presque de la moitié.

Figure 03 : Evolution du TAN de l'Algerie et d'oran (1978- 2008)



Source : voir annexe 03

En guise de conclusion, on peut dire que la dynamique de la population a subit un changement profond dans les grandes métropoles. Cependant, il faut être attentif au fait que dans le contexte algérien, il faut être prudent dans les comparaisons spatiales à cause de la domiciliation des phénomènes

4. Le mouvement migratoire

« Les mouvements migratoires vers les villes, ajoutés à une démographie très dynamique, ont provoqué une croissance extrêmement rapide des populations urbaines en Algérie, en particulier dans les grandes villes.»

Tableau03 : mouvement migratoire de la wilaya d'Oran

Période	Effectif	(%)
1977-1987	39 266	7.33
1987-1998	70 370	7.55

Source : ONS, 2002, p14

Ce constat a surtout prévalu dans les années **1970** et ce, jusqu'au début des années**1980**. L'immigration a connu une accélération dans les grands centres urbains algériens, ceux-ci est dû au départ des Européens, «laissant derrière eux en**1962**, trois mille logements»

Il faut aussi noter qu'après l'indépendance les campagnes étaient très répulsives en raison de l'absence totale des conditions requises pour une vie sociale digne.

En effet, l'Algérie venait d'acquérir son indépendance et l'ordre des priorités était surtout dirigé vers le développement des secteurs vitaux de l'économie, à savoir le secteur industriel qui se localise systématiquement dans le secteur urbain. Cette politique a implicitement ou explicitement défavorisé le monde rural.

Oran qui est le deuxième pôle attractif de l'Algérie souffre de la localisation de l'industrie en milieu urbain. En effet, elle a reçu pour les périodes **1977** et **1987**, **39 266** immigrants ; ce qui représente **7.33%** des immigrants algériens (tableau04). Pour les périodes**1987** et **1998,** on remarque que le nombre d'immigrants a augmenté :

Il passe à **70 370**, ce qui représente **7.55%** des immigrants algériens, et un taux d'accroissement annuel de **6%**.

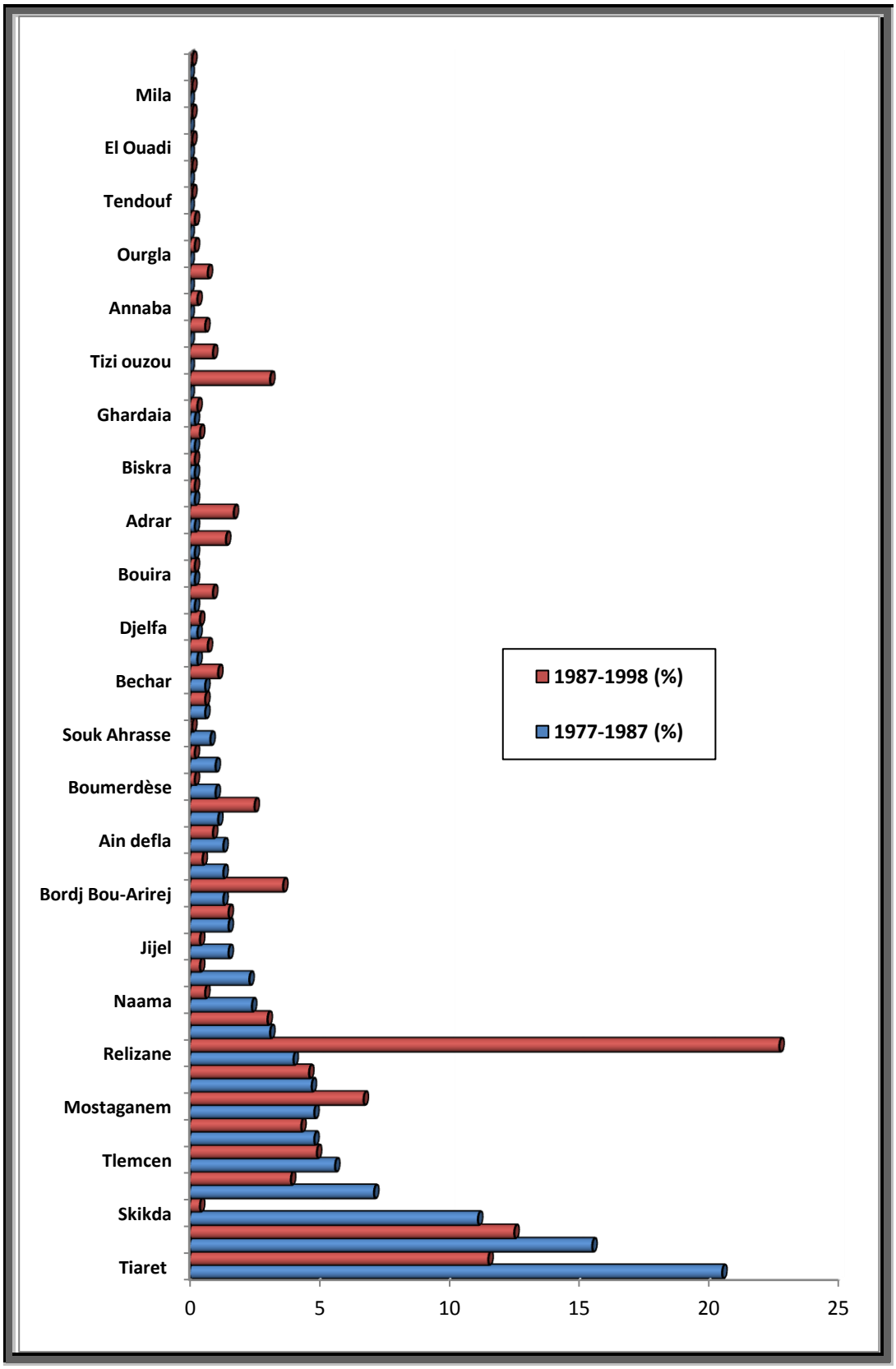
4. **1 Les flux migratoires entre la wilaya d'Oran et les autres wilayas de l'Algérie durant 1977 à 1998**

« En Algérie, bien que toutes les wilayas connaissent des mouvements migratoires inter wilayat, certaines restent des pôles plus attractifs ou plus répulsifs que d'autres.»[1]

Ces différences sont conditionnées à notre sens par aussi bien le caractère très attractif de cette wilaya (Oran), que par son université qui a constitué et constitue toujours un facteur très important d'attractivité rayonnant sur la région Ouest : médecins, enseignants, chercheurs et bien d'autres cadres de haut niveau ne sont pas natifs de cette wilaya, mais y vivant après l'achèvement de leur scolarité.

[1]-**ABD KARIM FODIL**, l'évolution es ménages et des logements de la ville d'Oran, (Thèse de doctorat 3ème cycle), 1987, p37.

Figure 04 : répartition proportionnelle des migrations inter wilayas



Source : voir l'annexe 03.

A la lecture de la figure n° 4, c'est la wilaya de Relizane qui fournit la plus grande proportion d'immigrants pour la wilaya d'Oran. Elle vient en tête avec presque **22 %**. Cela peut être expliqué par :

- les proximités géographique et culturelle. Notons à cet égard que plusieurs théoriciens ont notamment tenté d'expliquer les mouvements migratoires par les facteurs cites plus haut .On trouve par exemple, la méthode gravitationnelle qui a été développée par Michael Polin et dont une illustration a été faite dans le contexte algérien par Outaleb[1] .

On retient de cette étude que ce facteur contribua puissamment dans le mouvement migratoire.

- D'après les informations la wilaya de Relizane est l'une des wilayas les plus pauvres dans la région Ouest, ce qui bien évidemment contribue à une répulsion importante de ses habitants.

Ce même constat est valable pour d'autres wilayas, à savoir Mascara avec 12 %, Tiaret avec 11 %...

[1] **-NAIMA OUTALEB**, La migration en Algérie, thèse de magistère, 2005, p

II. Population

1. Évolution de la population de la wilaya d'Oran (1966 à 2008)

La wilaya d'Oran comptait en **1966**, **451 258** d'habitants, elle passe à **691 660** habitants en **1977**, soit un taux d'accroissement annuel moyen de **3.96%**. L'effectif de cette population s'élevait à **930 423** habitants en **1987,** soit un taux d'accroissement annuel moyen de **3%.**

Au recensement de **1998,** la population est estimée à **1 213 794** habitants. Enfin, selon le dernier recensement qui s'est déroulé en avril **2008**, l'effectif de la population était **1 453 150**habitants, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 1.81% entre **1998** et le dernier recensement.

Donc la population de la wilaya d'Oran est en troisième position selon l'effectif, elle représente respectivement **3.70% ,4.22% ,4.17%** et **4.18%** de l'effectif total de la population algérienne résidente, **1966, 1977, 1987,1998** et **2008**.

Tableau 04 : évolution de la population 1966 à 2008

RGPH	effectif / Pop. Oran	r* Oran (%)	effectif / Pop. Algérie	r* Algérie(%)
1966	451 258	**3.95**	12 096 347	3,21
1977	691 660	**3,00**	16 386 484	3,06
1987	930 423	**2,44**	22 150 685	2,15
1998	1 213 794	**1,81**	29 100 867	1,72
2008	1 453 150		34 459 729	

source: ONS, RGPH, 1966, 1977, 1987, 1998,2008.
r*: taux d'accroissement annuel moyen.

1. Structure par âge et par sexe de la population de la wilaya d'Oran

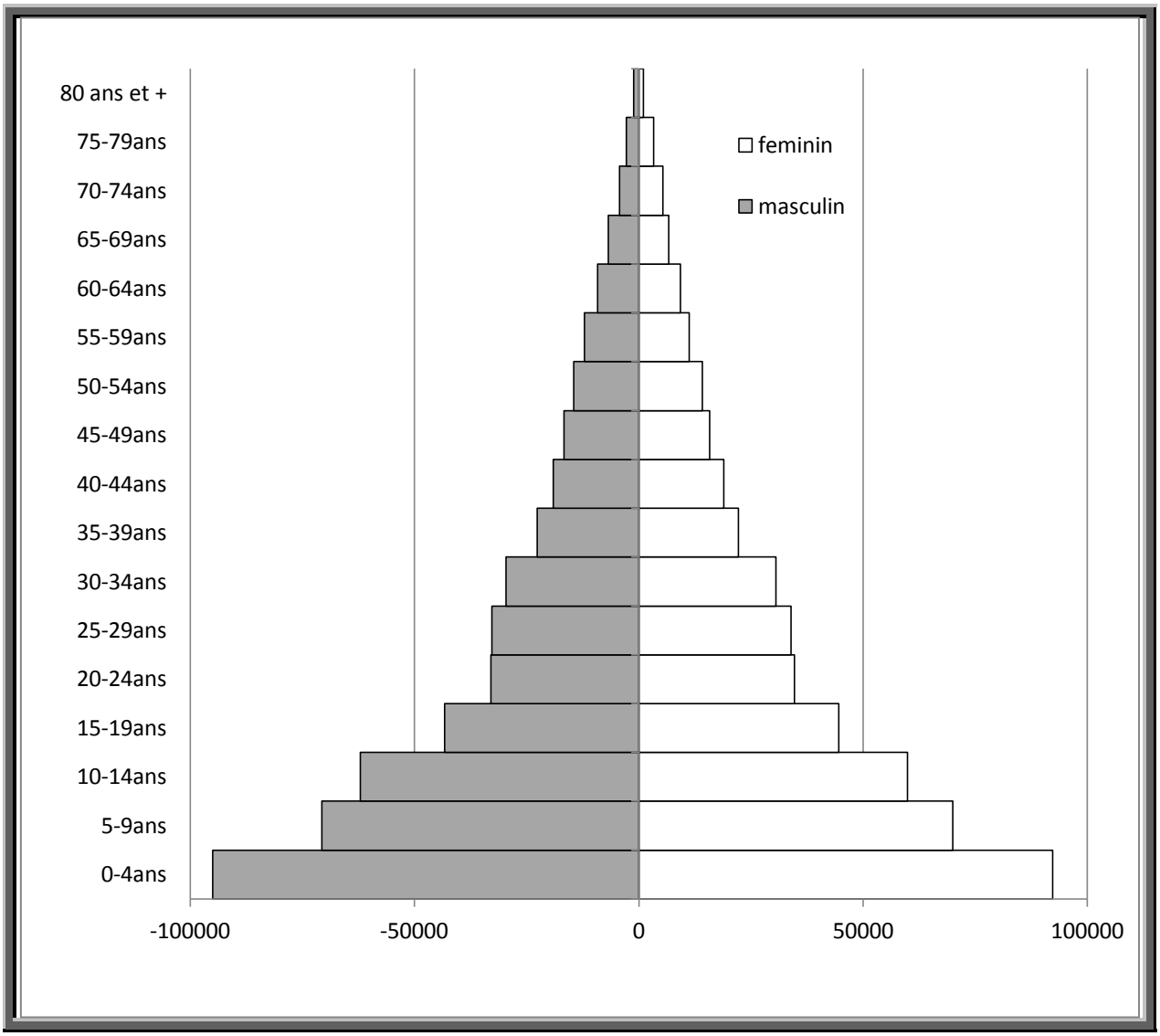
La population de la wilaya d'Oran, comme celle de l'Algérie entière, présente les mêmes caractéristiques démographiques : une base qui tend à se rétrécir de plus en plus. Ce phénomène est dû à la baisse de la fécondité déclenchée depuis les années **1980**.

La part des moins de **14 ans** est très importante dans les cinq recensements, malgré sa diminution. Elle présente **47.17%,46.49%,38.60%, 31.13%,** et **26.50%,1966, 1977,1987, 1998,** et **2008**respectivement. Ce qui implique que l'effort requis en matière de scolarisation est très important.

La population d'âge adulte (**15-64ans**) particulièrement importante à étudier, car cette population correspond à l'âge de satisfaction des besoins sociaux (emploi, enseignement supérieur, logement…). Cette sous-population a subi des profonds changements, du fait que les générations du «baby boom» (ceux qui sont nés dans les années **1970**) ont atteint l'âge adulte. Ce qui fait que la proportion de cette sous-population est passée de **49.07%** en 1966 à **67.83%** en **2008**.On y remarque que la proportion des femmes en âge adulte (voir les tableau dans l'annexe) est plus grande que celle des hommes. Cette dernière est due à la migration, accident professionnel …etc.

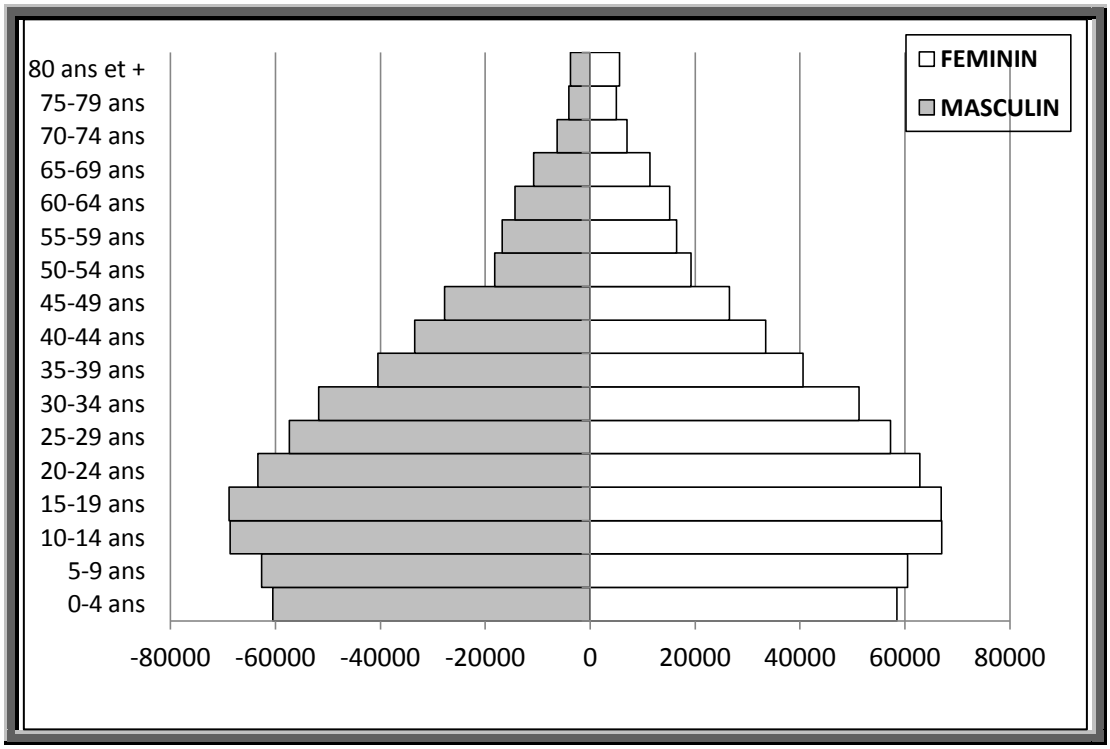
La proportion des personnes âgées (**65 ans et plus**) reste relativement stable, passant de **3.76%** en **1966** à **5.67%** en **2008**. On remarque que la proportion des femmes âgées est élevée par rapport à celle des hommes. Cette dernière est due à l'espérance de vie, nous savons que les femmes vivent plus longtemps que les hommes.

Figure 05 : Pyramide des âges du RGPH 1966



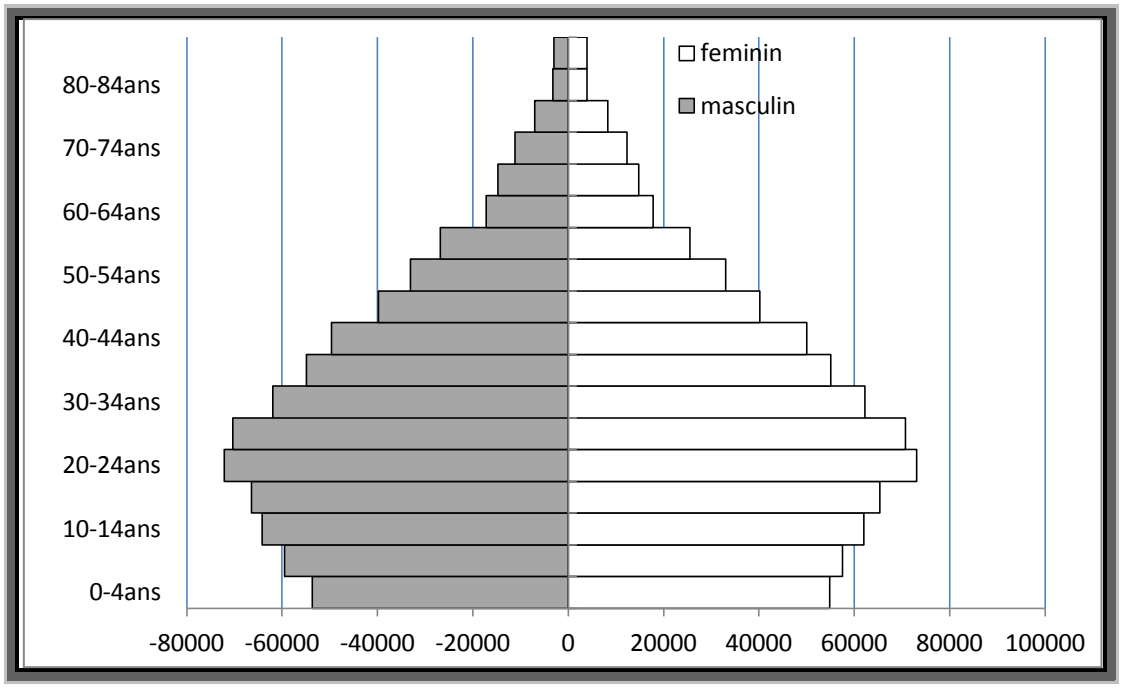
Source : annexe 03

Figure 08: Pyramide des âges du RGPH 1998



Source : annexe 06

Figure 09 : Pyramide des âges du RGPH 2008



Source : annexe 07.

1. Répartition spatiale de la wilaya d'Oran (1966-2008) :

La proportion de la population urbaine, qui représentait en **1966** , **77.92%** de la population totale passe en **1977** à **93.18%**, à **86.59%** en **1987**, à **87.70%** en 1998,et en 2008 à **88.76%**, soit une augmentation de presque de **10** points entre**1966** et **2008**.

Tableau 05 : Répartition de la population totale résidente des ménages ordinaires et collectifs selon la strate urbain –rural (1966-2008)

RGPH	POPULATION				
	RURAL		URBAINE		Effectif total
	Effectif	%	Effectif	%	
1966	99 641	22,08	351 617	77,92	451 258
1977	116 326	16,82	575 334	83,18	691 660
1987	125 051	13,41	807 422	86,59	932 473
1998	149 399	12,3	1 064 440	87,7	1 213 839
2008*	177 293	11,24	1 400 265	88,76	1 577 558

Source: ONS.1966-1977-1987-1998.

* DPAT

En termes de chiffres, la population urbaine est passée de **351 617** en**1966** à **575 334** en **1977**, soit un doublement en espace de **10** ans, c'est la période qui a connu un exode de masse de la population rurale. En effet, le taux d'accroissement annuel moyen de la population a baissé durant la période considérée équivaut à **5.26%**,c'est-à-dire largement supérieure au taux d'accroissement naturel. Cet accroissement s'est prolongé pour les périodes **1977** et **1987** où l'on note un taux d'accroissement annuel moyen de **3.45%**. La période **(1978-1998**), a été marquée par une situation d'insécurité. Celui-ci a engendré un exode en masse des limitrophes de la wilaya d'Oran.

Suite à cet exode, la proportion des résidents en zone éparse est passée de 5.6% en 1966 à 1.98% en 1998.

IV -4 De quelques caractéristiques de l'urbanisation de la wilaya d'Oran

«L'augmentation de la population urbaine s'explique en partie par le nouveau découpage administratif. Mais la raison essentielle demeure l'attraction exercée par les villes, en raison des commodités de vie offertes et les possibilités de travail.

Durant le période coloniale, la pauvreté extrême du monde rural a poussé à l'émigration soit vers l'Europe, soit vers les villes.

Durant la guerre d'indépendance, c'est encore le milieu rural qui a le plus apporté son soutien à la lutte armée et qui en a souffert plus que les villes».[1]

Malheureusement ce déséquilibre entre le monde rural et le monde urbain n'a pas été soigné après l'indépendance. Au contraire, la situation s'est remarquablement aggravée ainsi, l'exode rural et par conséquent la pression est devenue très lourde sur les villes, s'agissant notamment des besoins sociaux essentiels tels que le logement, l'éducation, l'emploi …etc.

A notre sens, trois facteurs se sont conjugués pour générer un exode jamais inégale dans l'histoire récente de l'Algérie.

Le premier facteur est l'absence quasi-totale des commodités de vie sociale dans les compagnies, tel que le secteur éducatif, sanitaire…etc.

Le deuxième est la politique de développement entreprise en Algérie, favorisant l'industrie au détriment de l'agriculture et du monde rural.

[1] -CENEAP, mai 1999, p13.

Le dernier est la révolution agraire qui avait pour l'objectif principal de retenir les gens dans les campagnes a ,en réalité, échoué et cela a aggravé la situation.

Conclusion du chapitre I

L'ensemble axe de la démographie est caractérisé comme suit :

- A partir du début des années 1980, où assista à une diminution du taux brut de la natalité et celui de la mortalité.

- Par conséquent le taux d'accroissement annuel moyen qui était élevé au départ, a connu après une baisse remarquable.

- Enfin il n'y a pas assez de données de base sur la migration, mais selon les données existantes, la wilaya d'Oran était et reste une métropole attractive.

DEUXIEME CHAPITRE

POLITIQUES D'HABITAT EN ALGERIE

1999 - 2009

1. HISTORIQUE DE LA POLITIQUE D'HABITAT
2. POLITIQUE ACTUELLE(1999-2009)

Introduction

N'importe quel pays dans le monde entier, a une politique à appliquer afin de développer ses secteurs. La politique d'habitat est en premier lieu et c'est la préoccupation importante du pays.

L'Algérie a organisé un séminaire sur la politique de l'habitat en Algérie[1] *en 2002. Ce dernier est résumé dans la partie qui suit.*

L'Algérie a suivi une politique d'habitat dans la dernière décennie dans le but d'absorber la crise d'habitat qui s'est poursuivi par l'immense accroissement de la population algérienne.

---

[1] - Bertrand Renaud, Politique de l'habitat : Expérience internationale, WORLD BANK ,2002.

I. Politique de l'habitat (L'expérience internationale)[1]

1- Tendances économiques mondiales et dynamiques des villes :

1 – 1 L'intégration mondiale croissante :

- Technologie de l'information et innovation.
- Intégration et convergence entre l'économie.

1 – 2 fin de l'Etat providence :

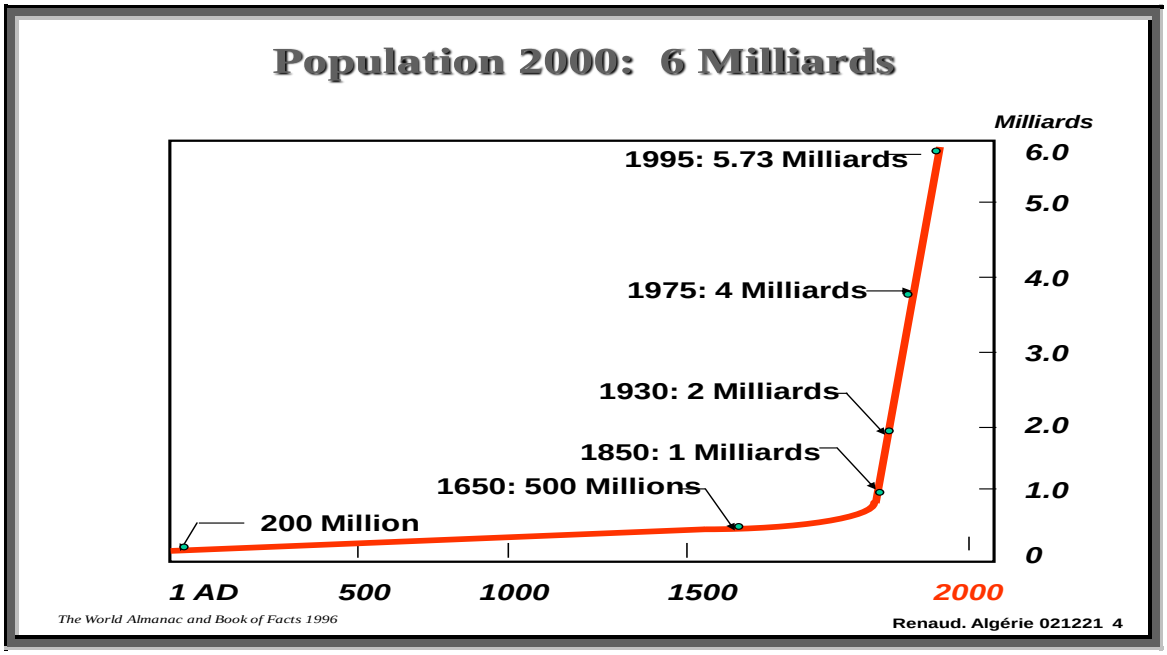
- Contraintes fiscales sur le choix politique.
- Offre privée de services publics.
- Libéralisation du secteur financier.
- Privatisation et couverture des marchés.
- Décentralisation politique, organisation politique et organisations civiques.

1 - 3changements démographiques :

- Croissance démographique
- Les villes locomotives de la croissance
- Classes moyennes et richesse urbaine
- Pauvreté urbaine

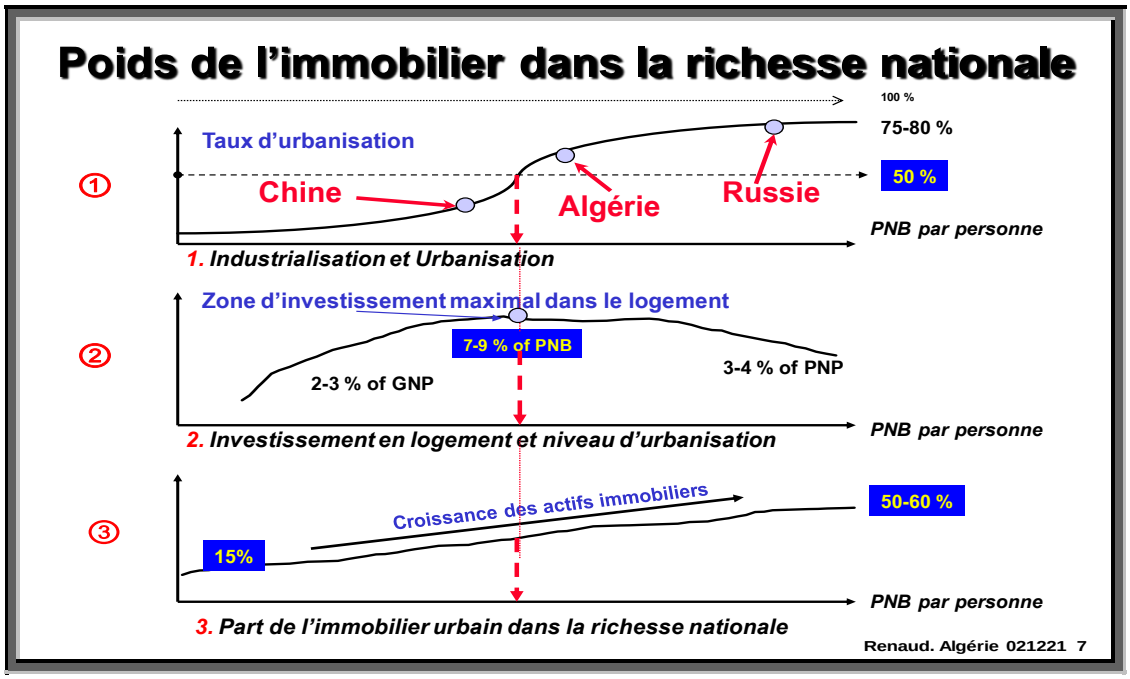
[1] - **Bertrand Renaud, Politique de l'habitat : Expérience internationale, WORLD BANK ,2002.**

Figure 10 : évolution de la population mondiale.



source : séminaire politique d'habitat en Algérie

Figure 11:



source : séminaire politique d'habitat en Algérie

2. Tendances internationales en politique de l'habitat

Politiques de l'habitat : des changements majeurs

■ Fin de l'expansion de "l'État Providence"

– Conférence majeure à l'OCDE en 1980

– Nouvelle division du travail et partenariat entre:

(1) gouvernements centraux et gouvernements locaux,

(2) secteur public et secteur privé

(3) Émergence du secteur privé non-commercial et des N.G.O.S.

■Effort international d'analyse du développement urbain et des politiques du logement

– Plus de 30 ans de recherches systématiques sur le logement

– Intégration des politiques urbaines, foncières et immobilières: changement fondamentale de la planification urbaine intégrant la dynamique des marchés urbains

■ **Le "nouveau mode" du financement du logement**

■ **Effondrement des systèmes administrés à la soviétique: un tournant fondamental pour la politique du logement**

3 - L'évènement des années 1990: La fin des politiques administrées et centralisées

3 - 1 Caractère des systèmes administrés-centralisés

- Le logement n'est ni considéré ni géré comme un secteur économique majeur et distinct.
- Nationalisation du système tout entier: (1) foncier, (2) construction, (3) financement
- Accent exclusif sur l'offre et les objectifs du plan. Élimination des préférences des ménages en tant qu'investisseurs et contrôle par les planificateurs.
- Centralisation au niveau national. Rôle négligeable des gouvernements locaux.
- Gestion lente et pesante. Information très faible ou nulle. (faible rapport valeur/coût des logements).

  Rigidité et pénurie permanente. Pas de mobilité dans le parc de logements.

3 – 2 Échec universel des systèmes administrés-centralisés

- Un taux de rendement négatif prolongé sur un tiers de la richesse nationale a contribué au déclin économique du système soviétique – et à la pauvreté.

  Les instruments indirects de politique qui agissent à travers des systèmes de marchés décentralisés sont beaucoup plus efficaces que les interventions centralisées avec la production et le financement par l'État - - et une pénurie chronique de fonds.

Parcs de logement publics en 1989. (Urbains et ruraux)

- Russie Soviétique . . . . . …87%
- Chine . . . . . … 67%
- Pologne . . . . . … 56%
- Suède 38%
- UK 30%
- Hongrie 25%
- France 17%
- Allemagne. . . . . …… 7%
- USA 2%

3 – 3 Caractéristiques économiques uniques du bien logement

Le logement: techniquement un produit peu complexe à produire, mais un bien économique des plus complexes à gérer.

- **Durabilité**: mesurée en décennie
- **Hétérogénéité:** taille, âge, plan, rattachement aux réseaux, aménités de quartier, impôts et taxes.
- **Immobilité spatiale**: rôle fondamental du quartier et qualité des infrastructures, des services, accès à la ville, écologie locale, composition sociologique, vie associative.

Réglementation par les pouvoirs publics.

3 –4 Réformes engagées depuis 1990 et privatisation des parcs publics

- EUROPE DE L'EST: Convergence et intégration avec l'UE
- RUSSIE: 60% du parc est privatisé en 2000
- CHINE:
- Privatisation rapide dans les 36 villes les plus grandes:

1991 – 1993 . . . . . 13.3%
1994 – 1997 . . . . . 22.8%
1998 – 2000 . . . . . 31.0%
Fin 2000 . . . . . 70.0%

- Directive 23 du Conseil d'État en 1998. Rejet du système de 1949. Retour complet au marché dans la politique de l'habitat avec trois niveaux différenciés: privé, aidé, social.

Réformes depuis 1986. Rééquilibre des politiques en faveur de la demande. Droit de propriété privée et titres. Vente des logements publics. Réforme des loyers. Réformes du financement. Encouragement de l'auto - promotion. Émergence des promoteurs privés organisés dans le sud. Systèmes et services d'information du public (privés avec Internet: Ho-Chi-Minh ville).

3 – 5 Durant la transition vers le marché: une gestion à deux vitesses

1. Réduction progressive et continue du parc public et des héritages institutionnels du passé.

2. Développement rapide des institutions et des professions des marchés du logement. Cadre: les sept piliers de la politique du logement.

- Retour aux politiques basées sur la demande et non sur l'offre

- Mais beaucoup de contraintes subsistent souvent durant la transition. Elles varient souvent d'un marché immobilier local à un autre dans un même pays.

4 - Les sept piliers de toute politique de l'habitat

STRUCTURER, STABILISER LA DEMANDE :

A. Améliorer les droits de propriété et les choix entre accession et location.

B. Développer les systèmes de financement hypothécaires et les intégrer dans le système financier.

C. Développer un système de subvention ciblé et progressif basé sur les aides à la personne.

MODERNISER ET ORGANISER L'OFFRE :

4. Politiques d'urbanisme s'appuyant sur les règles de marchés pour l'offre de terrains équipés.

5. Développement et coordination de la réglementation et de l'aménagement foncier, de la construction et de la promotion immobilière.

6. Appui à l'émergence d'une industrie privée de la construction efficace, et à une industrie immobilière compétitive et souple.

GÉRER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

7. Développer le cadre institutionnel de décision et de gestion pour la politique nationale du logement et son exécution au niveau local.

(« Toute bonne politique du logement est locale dans sa dynamique»)

5. Les piliers d'une politique du logement

a - Droits de propriété

Des droits de propriété clairs: le fondement d'une ville fonctionnelle.

- **Le système de propriété : PIERRE ANGULAIRE**

– Les systèmes d'enregistrement sont une condition nécessaire au développement urbain. Trop de systèmes en PVD sont submergés.

– Une faiblesse fatale des économies planifiées: Les droits de propriétés restent vagues et sont mal gérés par les administrations .

- **Droits de propriété clairs ou actifs morts :**

– Droits clairs: permettent la mobilité à l'intérieur de la ville.

– Pourquoi les citadins choisissent-ils d'opérer hors du cadre légal?

– Ce n'est pas une question d'impôts, mais de coûts des transactions!

– Coûts élevés et délais extrêmement longs dominent trop de systèmes d'enregistrement…

– Les « effets de quartiers » : l'informel devient la norme.

– "Actifs morts": des structures d'habitation sans statut légal formel, difficilement échangeables, socialement marginalisées.

- **Les externalités de réseaux des villes :**

– Plus il y a des gens connectés à un réseau, plus ce réseau a de valeur pour ceux qui y sont rattachés

❖ **Problèmes des parcs locatifs**

- Droits de propriété ambigus des économies planifiées (Russie, Europe Centrale, Chine, Vietnam)

- Des problèmes massifs de rendement négatif: les ménages des économies planifiées dépensaient moins de 5% de leurs revenus pour leur loyer. Cela mena au déclin du système économique tout entier.

- Aucun entretien du parc locatif qui se dégrade très vite .
- Russie, loyers 1990: un paquet de cigarettes par mois pour $55m^2$!
- Réformes des loyers en Chine associée à la Directive 23 de 1998.
- Nécessité d'un parc locatif privé: la location de voisinage ne doit pas être brimée par les règlements (expérience très positive en Indonésie).
- Rôle stratégique du secteur locatif privé pour la mobilité et l'emploi.
- Villes de marché: jusqu'à 20% du parc logement changent d'occupants tous les ans. Environ 5% des emplois se déplacent aussi ,par an, dans la ville.
- France. Parc locatif privé: 30% sont locataires depuis moins d'un an. Parc locatif public: 30% sont des locataires depuis plus de 12 ans. (Enquête 98)
- Les parcs locatifs publics gèlent la mobilité dans les villes où il n'y a plus de parc locatif privé.
- Études en Pologne et Royaume Uni fin 1980s: l'absence de marché locatif contribue à accroître le chômage d'environ 1.6% à 1.8%
- Raisons: files d'attente, désir de capturer les subventions de loyer, se retrouvent aussi dans les parcs publics des pays de marché.

b - Système de financement

Trois types de financement du logement

- **Financement informel:**

– Baromètre visible de l'échec des politiques et des institutions publiques.

– Construction de logement progressive, basée sur l'épargne du ménage.

– "autopromotion" lente par les propriétaires avec l'aide de petits artisans.

- **Financement par l'Etat:**

– Produits standardisés, monotones au coût en ressources souvent élevé mais à valeur d'usage, pour les « bénéficiaires » , basse.

– Systèmes de production industrialisés rigides, produits non modifiables.

– Un problème majeur: Élimination des professions financières et immobilières. Contraintes de ressources humaines sévères. Manque d'information qui accroît les risques techniques, économiques et financiers dans ces systèmes.

Financement commercial:

– Offre de logement diversifiée,

– Cycles de production plus courts et plus souples

Développement d'une industrie immobilière.

Figure 12:

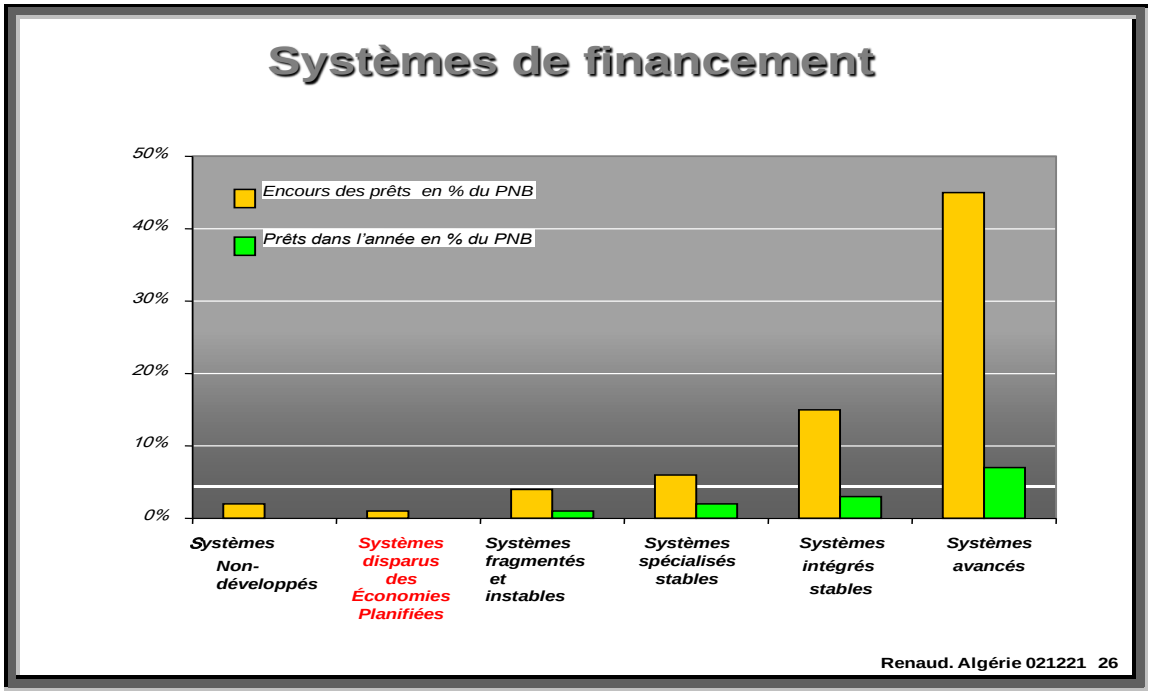
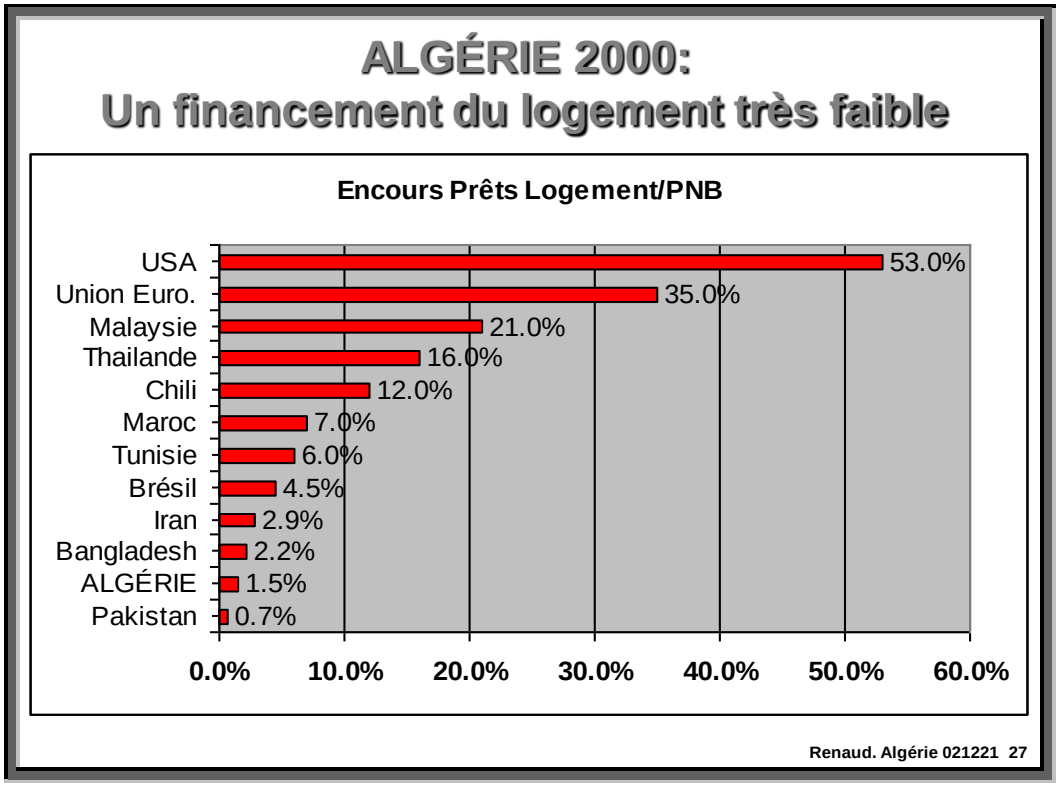


Figure 13 : ALGÉRIE 2000: Un **financement du logement très faible**



Conséquences du manque d'accès au financement

- Impact négatif: coûts élevés des logements et de leur financement implicite
- Longues périodes d'attente pour l'accès à la propriété. Entassement dans les logements.
- Période de construction très longue.
- Utilisation inefficace des infrastructures.
- Secteur immobilier petit, inefficace et peu fiable
- Un cercle vicieux: la pénurie cause une perception fausse de besoins massifs de subventions!

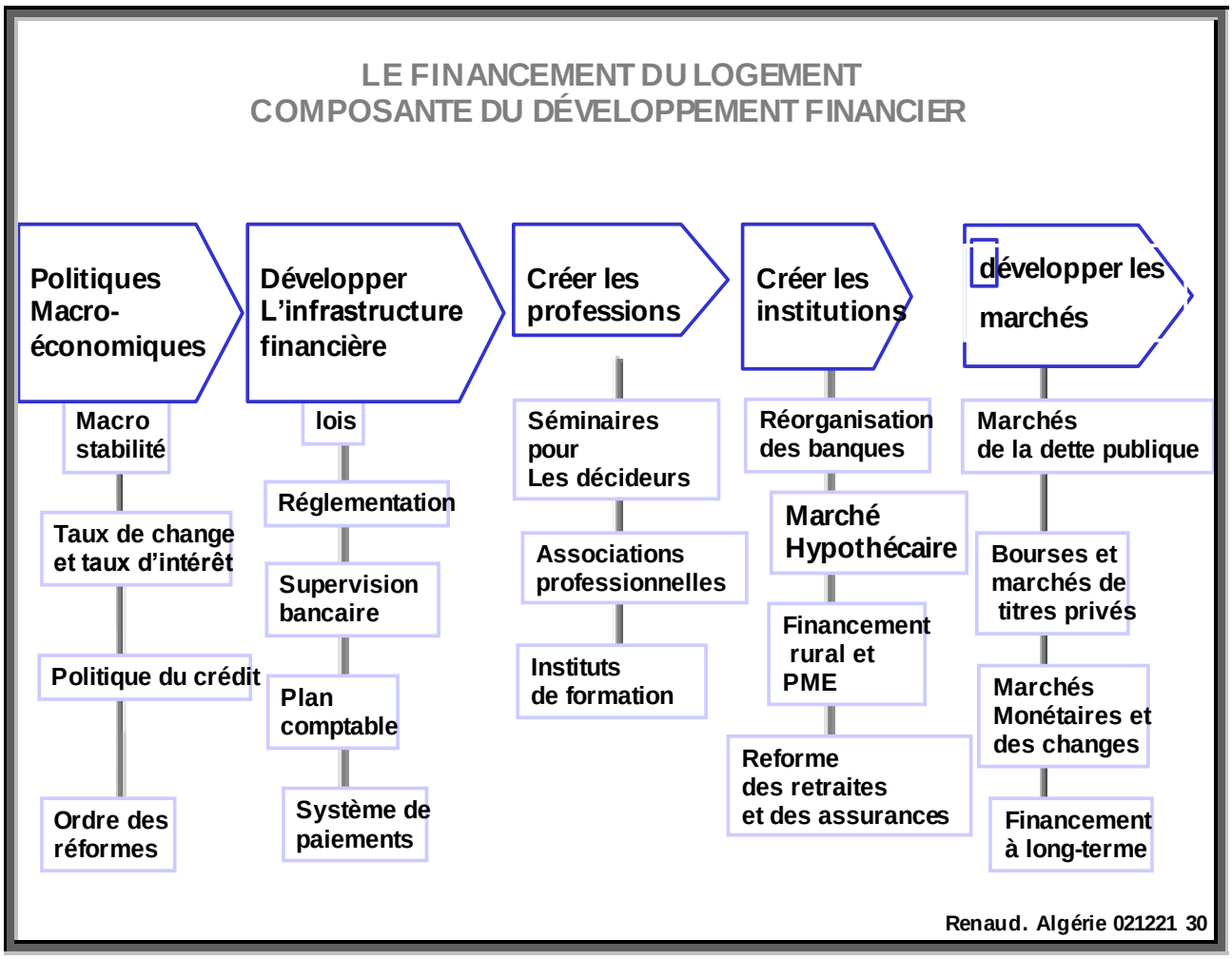
Le « nouveau mode » du financement du logement

- La création d'un système de financement du logement peut et doit contribuer au développement financier de l'économie.
- Fin des « circuits spéciaux »: l'expérience mondiale avec les banques spécialisées et les institutions étroitement spécialisées dans un seul secteur a été très décevante.
- Le rôle central du secteur privé dans la création et la gestion des banques et dans l'offre des services financiers au public n'est plus mis en doute dans le monde.
- Les autorités financières jouent un rôle critique dans la réglementation et la supervision d'un système financier où la compétition doit être forte. Mais la gestion directe doit être évitée: les banques gérées par l'Etat causent partout des problèmes d'inefficacité et de pertes.

- La réforme des systèmes de retraite et l'émergence rapide des investisseurs institutionnels est un atout majeur pour le développement du financement du logement dans le monde.

En Algérie beaucoup de travail reste à faire pour réformer le système financier nationalisé et le financement du logement embryonnaire.

Figure 14:

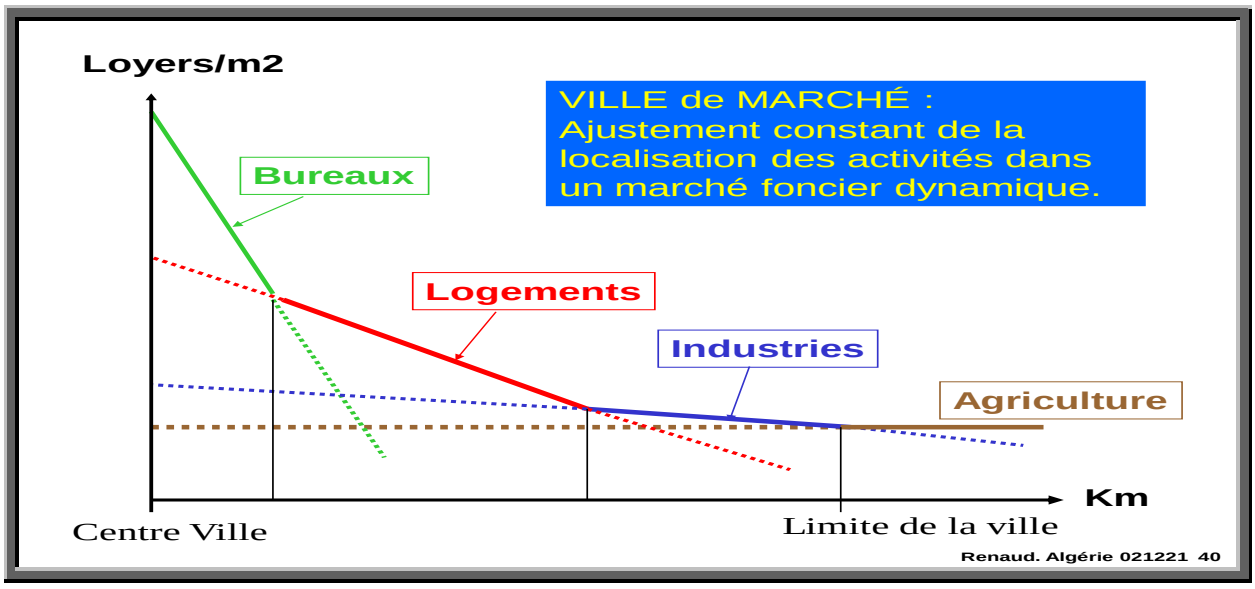


C. Planification urbaine et accès aux terrains équipés

Types de distorsions créées par les systèmes fonciers administrés :

- Absence de marchés fonciers: les villes « socialistes » ont été soumises à des distorsions importantes, amplifiées avec le temps
- Leur système d'urbanisme administré ne permet pas le recyclage des terrains déjà urbanisés.
- La valeur économique réelle et le coût d'opportunité des terrains ne sont plus connus.
- Le développement urbain devenait toujours plus inefficace et la diversité de l'offre avait disparu
- Cas de Moscou et des villes chinoises avant les reformes urbaines de Deng Xiao Pin en 1988 (Constitution amendée, marchés fonciers, etc.).

Figure 15:



D. coordination entre aménagement foncier, construction et promotion immobilière

Problèmes de manque de coordination et offre rigide

- **Les systèmes de production de logement privés et publics répondent à des incitations complètement différentes**

– Systèmes public administrés:

- l'objectif est d'atteindre les cibles du plan et de minimiser les coûts budgétaires.
- Le sens du client est perdu dans les files d'attentes.
- Critères administratifs basés sur des « formules » statistiques
- Manque total de diversification des produits

– Promotion immobilière privée:

• Le promoteur « chef d'orchestre » des acteurs du marché,

→ veut maximiser la valeur de ses produits et sa réputation
→ analyse attentivement la demande et les segments du marché

→ Doit comprendre et gérer les risques de chaque client

E - Industrie de la construction et industrie immobilière .

Des Secteurs BTP et immobilier privés, compétitifs et souples

- Modernisation des codes pour la gestion des risques techniques, commerciaux et financiers. Codes cohérents, transparents et évolutifs de

– **L'aménagement foncier.**

– **La construction.**

– **l'immobilier.**

- Passation de marchés (expérience de l'Union Européenne).
- Amélioration des risques dans les contrats et « garanties de bonne fin ».
- Formation professionnelle (tous les niveaux).
- Centres technologiques.

F - Rôles des gouvernements

Gestion coordonnée de la politique de l'habitat :

Développement du cadre institutionnel de décision et de gestion pour la politique nationale du logement:

- Au niveau national: développer un cadre légal et réglementaire stable et facilitateur des activités du secteur;
- Au niveau local: encourager les activités autonomes et innovatrices des gouvernements pour assurer une offre locale diversifiée, suivant la demande et le bon fonctionnement du marché local immobilier résidentiel.
- Au deux niveaux: développer des systèmes d'information immobilière fiables et rapides, nécessaires aux décisions d'investissement et de gestion.

LE BUT: Des systèmes décentralisés qui seront beaucoup moins lourds à gérer et dépolitisés.

II. Politique de l'habitat en Algérie durant les dix dernières années

La création d'un système de financement du logement était remarquable dans la période 1999 à la fin 2008.cette démarche qui a été mise en œuvre au cours de cette période, repose sur trois principaux indicateurs :

- L'accroissement d'une façon significative de production de logements et d'équipements publics.
- L'Objectif de diversifier l'offre de logement en encourageant la promotion immobilière, le développement de l'action de crédit selon le maintien de l'aide l'état et le suivi de la réalisation des programmes de logements sociaux-locatif ;
- Amélioration de la qualité d'architecture et technique du cadre bâtit produit.

La cadence de livraison des logements et des équipements publics n'a pas cessé de s'accélérer tout au long de cette période afin de réduire les déficits existants.

De **1999** à la fin **2008**, **1 520 845** logements ont été livrés, l'enveloppé mobilise pour la réalisation était supérieure à 1 7000 milliard de dinars.

Au cours de la même période, les hauts cadres de l'état ont lancé un programme complémentaire d'une consistance de 365 000 logements, destiné à la résorption de l'habitat précaire ainsi qu'à l'équilibre régional au profit des régions de Sud et des Haut Plateaux.

L'imtenfication de l'offre de logements est un objectif qui a pu être réalisé grâce à des financements publics massifs, mobilisés au profit de programmes concernant différents segments d'offre. L'aide de l'Etat s'est poursuivie et s'est intensifiée en faveur des programmes de logements sociaux locatifs en direction des couches sociales les plus défavorisées.

Le logement rural en a fait l'objet; pour cela, l'Etat a mobilisé 40 % de son aide, contribuant ainsi à la fixation des populations rurales et à la revitalisation des espaces ruraux pour un meilleur équilibre dans la répartition spatiale de la population.

Par ailleurs, l'émergence de nouveaux segments d'offre a été stimule grâce au développent du crédit immobilier, à la bonification des taux d'intérêt ainsi qu'au relèvement des montants de l'aide de l'Etat.

Ces déférentes mesures ont permis notamment de favoriser le développement du programme de logements sociaux- participatifs ainsi que le lancement de la formule de location-vente.

De nouveaux objectifs seront assignés pour la période 2010-2014, le chef de l'Etat a annoncé la réalisation de plus d'un million de nouvelles unités au bénéfice de la population.

1. La livraison des logements dans le territoire national durant 1999-2008:

Au cours de la période **1999-2008**, ce sont **1 520 845** de logements qui ont été livrés, dont **693 280** pour la période **1999 à 2004**, et **827 565** pour la période **2005 à 2008**. La portée sociale de ces programmes est illustrée par le fait que ces livraisons logements ont bénéficié essentiellement au logement rural **(31,2 %)**, au logement public locatif **(29.2 %)**, au social participatif **(14.5%)**.

Tableau 06 : **Les principales réalisations de 1999 à 2008 par le segment d'offre.**

Type de Logements	Livraison de 1 520 845 Logements (1999-2004)		Livraison de 1 688 168 Logements (1999-2008)	
SOCIAL LOCATIF	443 872	29,20 %	523 385	31 %
SOCIAL PARTICIPATIF	220 560	14,50 %	361 426	21,30 %
LOCATION-VENTE	35 681	2,30 %	67 474	4 %
HABITAT RURAL	475 582	31,20 %	598 287	35 %
AUTRES	345 150	22,80 %	140 596	8,70 %
TOTAL	1 520 845	100 %	1 688 168	100 %

Source : Ministère de l'habitat de l'urbanisme.

Tableau 07 : Réalisations des logements de1999 au 31 /12/2008

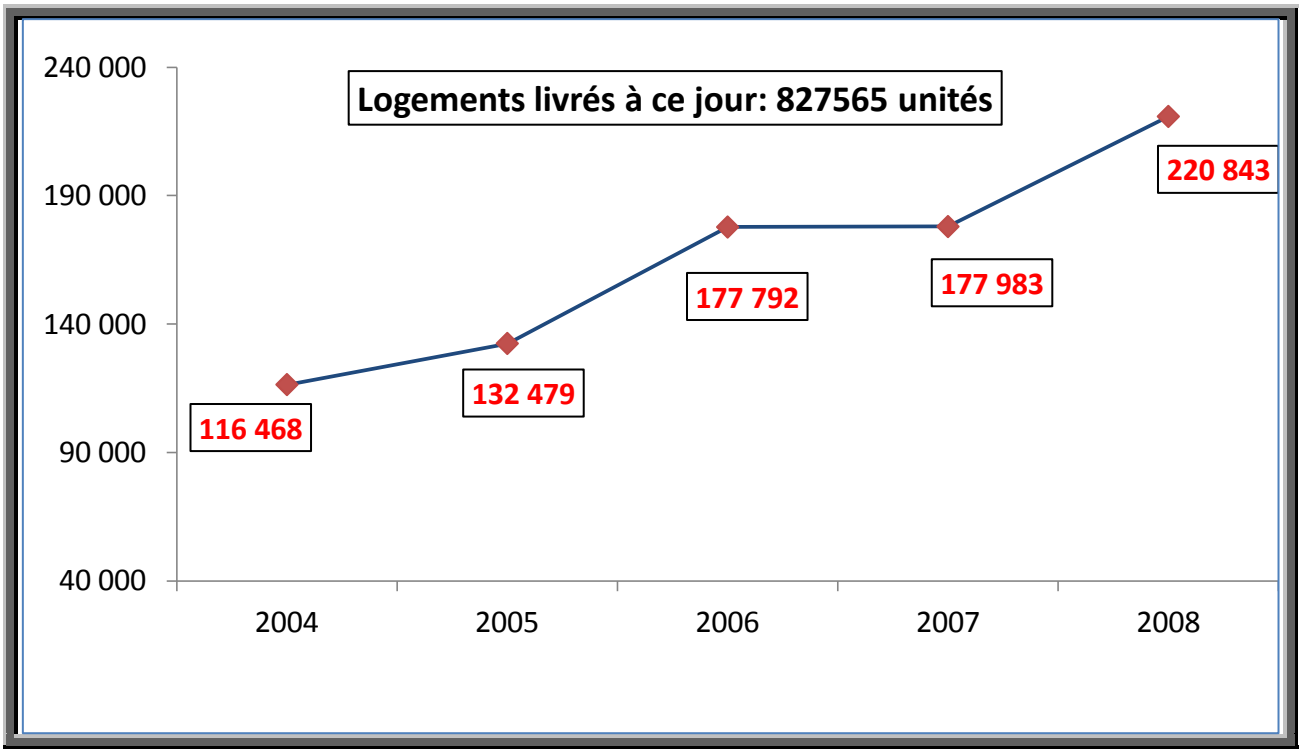
	Réalisations de 1999 au 1/12/2008
de 1999 à 2004	Livraison de 693 280 logements
	Lancement de 561 690 logements
quinquennal 2005-2009	Livraison de 827 565 logements FIN 2008
	Lancement de 1 126 478 logements
de 1999 au 31/12/2008	Livraison de 1 529 845 logements
	Lancement de 1 688 168 logements

Source : Ministère de l'habitat de l'urbanisme.

L'accroissement de la cadence de livraison des logements est aussi une caractéristique de cette période. Pour la période **2004-2008** le rythme de livraison annuelle passe de **116 468** unités en **2004** à **220 843** unités, soit un quasi-doublement de la cadence sur la période considérée.

La réalisation de ces programmes de logements a eu un impact sensible sur l'évolution de la taille du parc logement national qui est passé de **5 024 697** en **1998** à **6 748 057** en avril **2008(RGPH2008).**

Figure 14 : évolution des livraisons des logements pour le territoire national



Source : M.H.U

2. Le mode de Financement du logement

a) Financement du logement

L'intervention de l'Etat en faveur de l'habitat revêt en Algérie un caractère massif. La caisse nationale du logement est, au plan du financement, le principal instrument de l'aide de l'Etat en direction du logement. La CNL est un établissement spécialisé, créé en 1991 et placé sous la tutelle du Ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme. Sa mission principale est de soutenir la production du logement et d'aider à l'accession au logement.

La CNL a pour missions principales de gérer les aides et contribution de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment en matière de promotion du logement à caractère social, de loyer, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti. (1)

La CNL gère, pour le compte de l'Etat, les financements publics mobilisés annuellement au profit, tout d'abord des programmes de logements sociaux locatifs, destinés aux citoyens aux revenus les plus faibles, c'est –à –dire n'excédant pas deux fois le SNMG, soit 24000DA.

L'aide de la CNL s'adresse également au logement rural à travers une aide frontale à l'auto construction. Pour les logements sociaux-participatifs (LSP), en accession aidée à la propriété, les financements sont destinés aux ménages à revenus intermédiaires, c'est – à – dire n'excédant pas six fois le SNMG, soit 72000DA. Les financements de la CNL bénéficient également au logement en location – vente (programmes AADL 2001 et 2002 de 55.000 unités).

Enfin la CNL intervient également dans le cadre des programmes de résorption de l'habitat précaire et de réhabilitation du cadre bâti, ainsi qu'à l' occasion des programmes spéciaux lancés a la suite de calamités naturelles, à la réhabilitation et à la reconstruction ou des aides au loyer ,en attendant le relogement .

Concernant les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété (LSP-habitat rural - AAP/banques –AAP/directe), il faut noter que le niveau de l'aide de l'Etat, pour acquérir ou construire (en milieu rural)un logement, a été revu a la hausse au cours du 2e trimestre 2008 pour les programmes neufs , pour passer d'un montant maximum de 500 000 DA à un montant uniforme de 700 000 DA avec le relèvement du plafond de revenus du ménage à six (6) fois le SNMG .

b) **Les instruments de financement du logement :**

Un dispositif institutionnel complet.

Privés, les (SGI) et les coopératives immobilières, ainsi que les citoyens ont été bénéficiaires à titre individuel des aides de l'Etat au logement.

Elle collabore également avec les banques qui ont intégré le dispositif de crédit hypothécaire couplé à l'aide de l'Etat (CNEP, CPA, BDL, BNA ET BEA), ainsi qu'avec les institutions financières spécialisées (fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI)- société de refinancement hypothécaire (SRH)-société de garantie du crédit immobilier (SGCI)) et les fonds et organismes internationaux de financement et de coopération. (1)

Tableau 08 : Détail des consommations cumulées durant le quinquennal (de janvier 2005 à fin mars 2008).

Segment		
En milliers DA	**Consommations cumulées de janvier2005 à mars2008**	**Taux**
Locatif social	177.627.207	43,9 %
Habitat rural	112.494.085	27,8 %
Social participatif	26.696.657	6,6 %
Location vente	47.195.686	11,6 %
Autres	41.013.554	10,1 %
total	**405.027.189**	**100 %**

Source : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

Ces résultats remarquables sont le reflet de l'intense activité du secteur, telle que reflétée dans la montée en cadence des décaissements annuels, qui sont passés de 57,11 milliards de dinars durant l'exercice 2002, à 137,63 milliards de dinars durant l'exercice 2007 ; soit une évolution durant la période de 241 %.

Tableau 09 : évolution des décaissements de 2002 à 2007, pour les principaux programmes du secteur.

programmes	**Années**						
En milliards DA	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**Evolution 2006-2007**
Logt social locatif	38,07	32,43	33,09	42,22	57,53	62,42	+8,5 %
Logement rural	0,00	0,37	5,65	13,61	41,79	46,32	+10,8 %
Logement aidé urbain	7,47	9,88	10,71	13,59	13,23	12,76	-3,5 %
Dont LSP	0,40	2,31	4,10	5,27	6,23	8,33	+33,6 %
Location vente	11,57	24,70	21,20	17,25	12,91	14,07	+8,9 %
P.S. / Séisme	0,00	17,45	15,72	11,51	6,38	2,06	-67,7 %
TOTAL	**57,11**	**84,83**	**86,37**	**98,18**	**131,85**	**137,63**	**+4,4 %**

Source : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

La CNEP – Banque est un label pour les Algériens

La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP banque) est spécialisée, depuis sa création en 1964, dans la collecte de l'épargne, les crédits immobiliers aux particuliers et le financement des promoteurs publics et privés.

Le financement de l'immobilier CNEP ? La première Banque Algérienne spécialisée dans le domaine. Depuis sa création en 1964, à ce jour, la CNEP s'est consacrée à l'épargne et au financement du logement depuis 1971. En 1975, les premiers logements de la CNEP ont été vendus au profit des titulaires de livret épargne. Entre 1980 et 1989, de nouvelles tâches et orientations ont été assignées à la CNEP, à savoir l'octroi des crédits aux particuliers pour la construction de logements et le financement de l'habitat promotionnel au profit exclusif des épargnants. Au mois d'avril 1997, la CNEP change de statut et devient banque commerciale ; elle porte le nom de CNEP –banque.

Elle participe de la sorte à l'effort national de règlement de la question du logement en Algérie à travers la diversification des crédits immobiliers à savoir le financement du logement neuf ou ancien, la construction, la surélévation, l'aménagement, la vente sur plans, le financement du logement social participatif (LSP) de même que l'achat de terrain.

La CNEP- banque intervient en amont et en aval de la chaîne de financement. Elle offre à sa clientèle(en aval) neuf formules de crédit immobilier, à savoir le financement des logements neufs construits sous les différentes formes : le logement fini ou sous les deux formules vente sur plans ou le logement social participatif (LSP). La CNEP – banque finance l'achat du logement auprès des particuliers. L'achat de terrain, la durée de remboursement étant qu' avec une limite d'âge qui peut aller jusqu'à 70 ans et surtout avec une coté part de financement pouvant provenir du postulant.

Crédit Populaire d'Algérie

Le CPA a placé le crédit immobilier au cœur de sa stratégie commerciale en direction des particuliers. Le crédit immobilier représente un produit particulièrement demandé par le citoyen.

Le CPA a opté très tôt pour le lancement du produit du crédit immobilier, c'est-à-dire en 1999 (1) :

Le crédit immobilier destiné au financement de l'achat de logements neufs finis auprès de promoteurs immobiliers ; le crédit immobilier destiné au financement de l'achat de logements selon la formule de vente sur plans auprès de promoteurs immobiliers ; le crédit immobilier destiné au financement de l'achat de logements auprès des administrations (logement de fonction) ; le crédit immobilier destiné au financement de l'achat de logements anciens de particuliers ; le crédit immobilier destiné au financement des travaux de construction ou d'extension de la maison individuelle,

Le crédit immobilier destiné au financement des travaux d'aménagement de locaux à usage d'habitation. En ce qui concerne la durée de crédit, elle était au début à 15ans, puis elle est passée à 20ans et actuellement elle peut aller jusqu'à 30 ans.

La CRH a été créée en novembre 1997 en tant que société par action, qui a un statut d'établissement financier agréé par la Banque d'Algérie.

La SRH s'inscrit dans une stratégie à long terme visant à soutenir le développement du marché du crédit hypothécaire destiné au logement par la mobilisation des ressources financières sur le marché en émettant des titres.

Les banques auront la possibilité de refinancer tous les crédits octroyés aux ménages pour l'acquisition de logements chaque fois qu'elles en sentent le besoin en fonction de leurs liquidités et des ratios induits par l'application des

règles prudentielles imposées par l'institution d'émission. En plus des délais de remboursement longs accordés aux banques, jusqu'à 25 ans.

III. Oran compte plus de 52 mille logements inoccupés

Les premières statistiques concernant les habitants de la wilaya d'Oran révèlent que plus de 52 mille logements sont inoccupés, soit 16,7% de l'ensemble du parc immobilier de la wilaya, estimé à plus de 313 mille logements au total.

En attendant leur confirmation par l'Office National des Statistiques, les premiers chiffres font état de l'ampleur du phénomène des logements inoccupés dans la wilaya d'Oran, estimés à plus de 52 mille.

Ces statistiques ont clairement montré que le nombre de logements inoccupés est beaucoup plus élevé que celui des logements dont la réalisation s'inscrit dans le cadre du programme de construction de la wilaya, et qui est estimé à plus de 25 mille logements. Ce qui nous amène à nous interroger sur les bénéficiaires des gigantesques programmes de construction des logements, dont cette wilaya a bénéficié durant les dernières années, et sur les professionnels de la contrebande immobilière qui ont bénéficié de toutes ces réalisations au détriment des familles qui ont besoin de ces logements.

Plusieurs observateurs ont estimé que la faute incombe aux services des Impôts responsables de ne pas avoir pris des mesures contre certains propriétaires de biens et de bâtiments, qui ont acheté des logements et les ont fermés.

Toute politique d'habitat appliqué en Algérie est surtout basée sur la réalisation des logements afin de répondre à toute demande de logement, mais les autorités n'ont pas suivi correctement après à qu'ont profité bénéficié ces logements.

Conclusion du chapitre

Partant des premières années post- indépendance et arrivant à ''la nouvelle politique de l'habitat", les réformes successives et conjuguées en matière d'habitat et de stratégies urbaines, ont permis l'émergence de nouveaux

espaces urbains constitués pour l'essentiel de logement, alors même que les demandes de logements se sont multipliées. Et que nombre d'urbains vivent dans des locaux exigus et vétustes.

Le contexte économique dans lequel intervient la loi 86-07 du 04 mars 1986 est marqué par la chute des capacités financières globales du pays, et par conséquent, leur utilisation était soumise à un ordre de priorité, obligeant l'Etat à se décharger d'une bonne partie de la demande en logement. Cependant, les contraintes structurelles, organisationnelles et de financement qui pesaient sur l'économie algérienne, suite à l'effondrement du prix du pétrole en 1986 rendent inefficace toute tentative de relance du secteur de l'habitat. Les entreprises de réalisation devenues de moins en moins performantes accentuent le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements : « l'outil national de réalisation a commencé à péricliter à la fin des années 1980 en liaison avec la réduction drastique de l'offre publique de travaux dont les entreprises de réalisation étaient dépendantes ».

C'est en 1990 que se produit le véritable bouleversement, consécutif à la constitution de 1989 (amendée par la constitution de 1996), qui a mis fin au monopole de l'Etat, et garantit la propriété privée et la liberté de commerce et d'industrie, annonçant la rupture avec la situation précédente. Ce processus va s'approfondir par la suite : « Le désengagement de l'Etat Algérien dans un secteur comme l'habitat où, jusqu'en 1986, son rôle fut crucial, contrôlant du

foncier à la demande, en passant par la réalisation, l'administration et la promotion.

Ce désengagement s'est accéléré, dans les années 90 comme une composante de l'ajustement structurel sous la houlette du FMI ».

À ces reformes qui constituent une adaptation nécessaire dans le passage à une logique de marché, les politiques sociales en matière de logement cèdent

la place à d'autres formules privilégiant l'accès à la propriété (le logement social participatif LSP, la location vente). A ces nouvelles formules, il faut ajouter la multiplication des organes et organismes chargés de la gestion à différents niveaux de ces opérations (la caisse nationale du logement CNL, fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière FGCMPI). Ainsi, toutes les conditions semblent être réunies en vue d'une implication active du promoteur immobilier privé dans la construction et la maîtrise d'ouvrage et particulièrement dans la production du logement social participatif

L'initiative étatique de l'heure actuelle n'entend plus y répondre qu'à travers les nouvelles politiques de logement mises en place qui s'appuient sur l'initiative privée, où le partenariat privé ou encore sur une intervention rentable du secteur public, qui exclut toute considération sociale. Le désengagement de l'Etat et le tissage de nouveaux liens entre secteurs public et privé sont les traits spécifiques de l'instauration du rapport marchand et la segmentation de l'offre du logement.

TROISIEME CHAPITRE

EVOLUTION DE L'HABITAT A LA WILAYA D'ORAN

1966 - 2008

1. **MENAGE**

   a) MENAGE ET TAILLE
   b) DITRUBUTION DES MENAGES SELON LA TAILLE

2. **LOGEMENT**

   a) STRUCTURE DU PARC LOGEMENT
   b) TYPE DE LOGEMENT
   c) DIMENSIONS DU LOGEMNT

3. **LOGEMENT ET POPULATION**

   a) TAUX D'OCCUPATION PAR LOGEMENT
   b) TAUX D'OCCUPATION PAR PIECE

INTRODUCTION

Le problème d'habitat, tel qu'il est posé en Algérie est préoccupant. Les villes algériennes en général et les grandes métropoles en particulier connaissent une crise de logement de plus en plus grave. La demande d'acquisition d'un logement est très importante et s'accroît d'année en année. La croissance démographique et l'exode massif aggravent la situation.

Cette partie est réservée à l'analyse de deux éléments très importants, l'offre et la demande en matière de logement, donc il s'agit essentiellement des informations sur les ménages et les logements.

I. Ménages.

1. Évolutions des ménages et la taille moyenne (1966-2008) :

Pour connaitre l'évolution de la taille moyenne des ménages il faut d'abord apprendre l'évolution de l'effectif des ménages ainsi que de la

population car la taille moyenne des ménages est le rapport entre l'effectif de la population et celui des ménages.

Tableau 10 : évolution des ménages de la wilaya d'Oran (1966-2008)

RGPH	Nombre de ménage	Taille moyenne des ménages
1966	62 151	5.30
1977	97 559	6.40
1987	146988	6.24
1998	204 317	5.86
2008	266 865	5.40

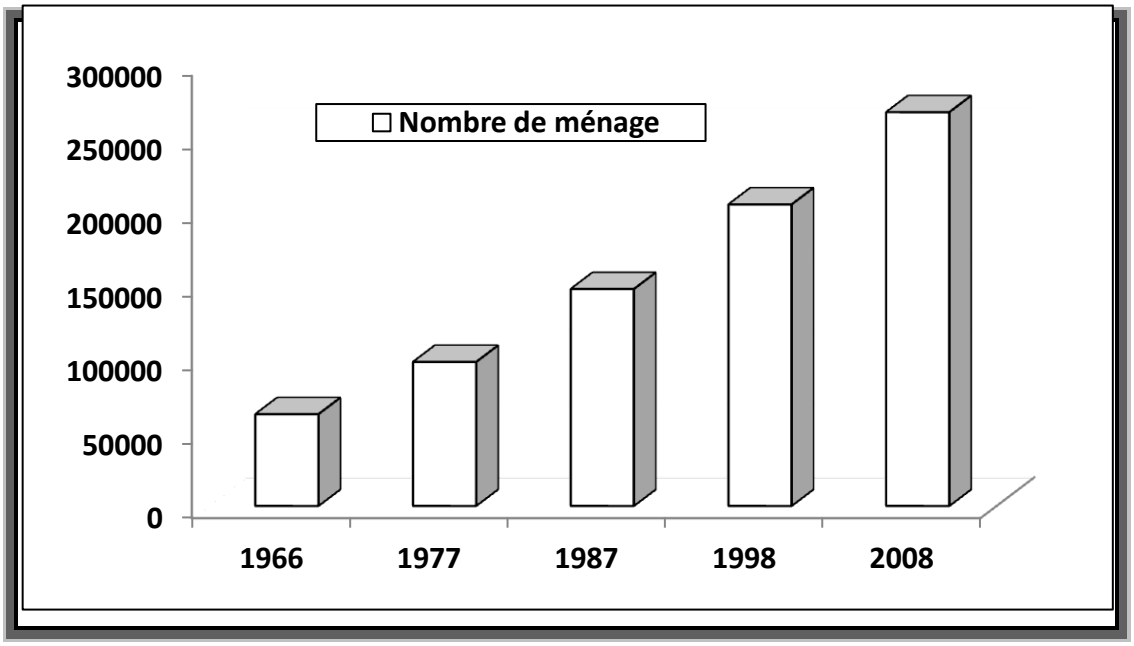
Source : ONS, RGPH 1966,1977, 1987, 1998 et 2008

a) Evolution des ménages de la wilaya d'Oran (1966-2008)

Les ménages sont estimés au premier recensement à prés de **62 151** ménages ordinaires, ce nombre a été doublé dans une période de 21 ans (**1966-1987**).Cela est dû à l'accroissement démographique qu'a connu l'Algérie entre1966 et la fin des années **1980**.

Au recensement de **1998**, il a atteint **204 317** ménages ordinaires, et enfin **266 865** ménages au dernier recensement (**RGPH2008**).

Figure 15: évolution des ménages de la wilaya d'Oran (1966-2008)



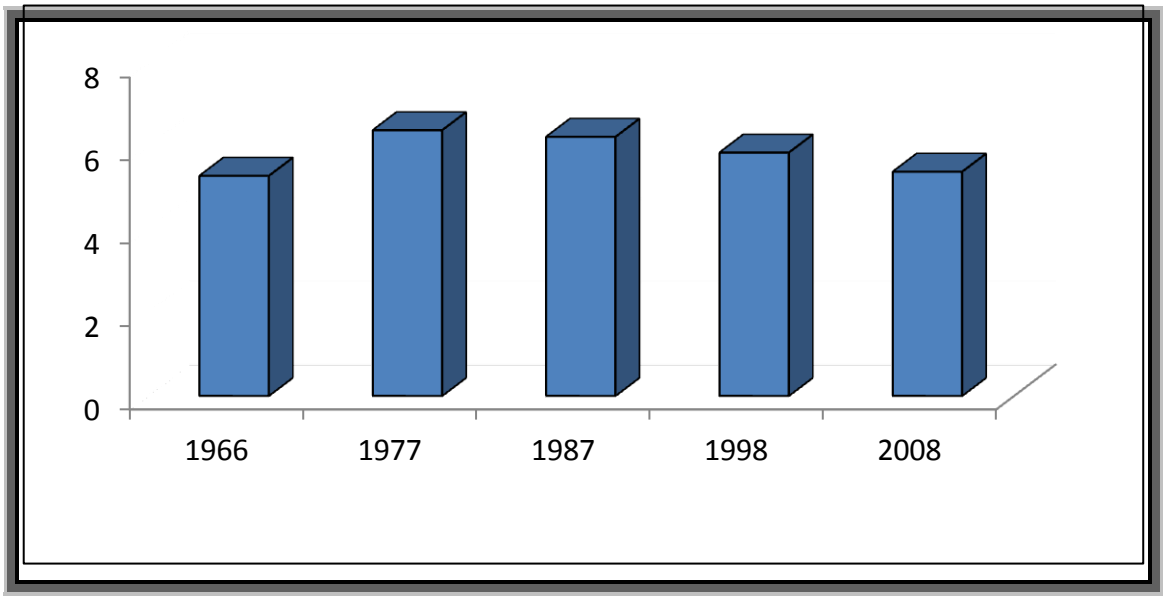
b) *la taille moyenne des ménages de la wilaya d'Oran (1966-2008)*

Il serait intéressant d'observer l'évolution de la taille moyenne des ménages Pour mieux apprécier la relation entre l'offre et la demande en matière de logement, Car l'Algérie est en pleine transition économique, sociale et démographique. La taille moyenne des ménages se rétrécie dans les grandes villes comme la wilaya d'Oran ou la nature de l'activité ne favorise nullement les ménages de grande taille.

A cet égard, la réalité exposée au niveau de **la figure 16** semble être en contradiction avec la logique attendue.

La taille moyenne des ménages de la wilaya d'Oran est estimée au dernier recensement (RGPH **2008**) à **5.4** personnes par ménage.

Figure 16: évolution de la taille moyenne des ménages de la wilaya d'Oran (1966-2008)



2. La distribution des ménages selon la taille dans la wilaya d'Oran (1966-1998)

La proportion des petits ménages composés d'une à **4** personnes ne cesse de baisser. Elle était de **45.4%** en 1966, et passe à **35.9%**, ce qui représente **28 216** ménages en **1966** et **22 312** ménages en **1998**.

dans une date récente, l'organisme concerné (ONS) n'avait pas encore publié la distribution des ménages selon la taille.

Les ménages de grandes dimensions (**5 et plus**) ont connu une augmentation considérable par rapport à l'ensemble des ménages, leur proportion est passée de

54.6% en **1966** à **64.1%** en 1998, ce qui correspond à quelque **33 934** ménages en **1966** et de **130 967** ménages en **1998**, soit une augmentation de 25.9%.

Tableau 11 : évolution proportionnelle des ménages selon la taille (1966-1998)

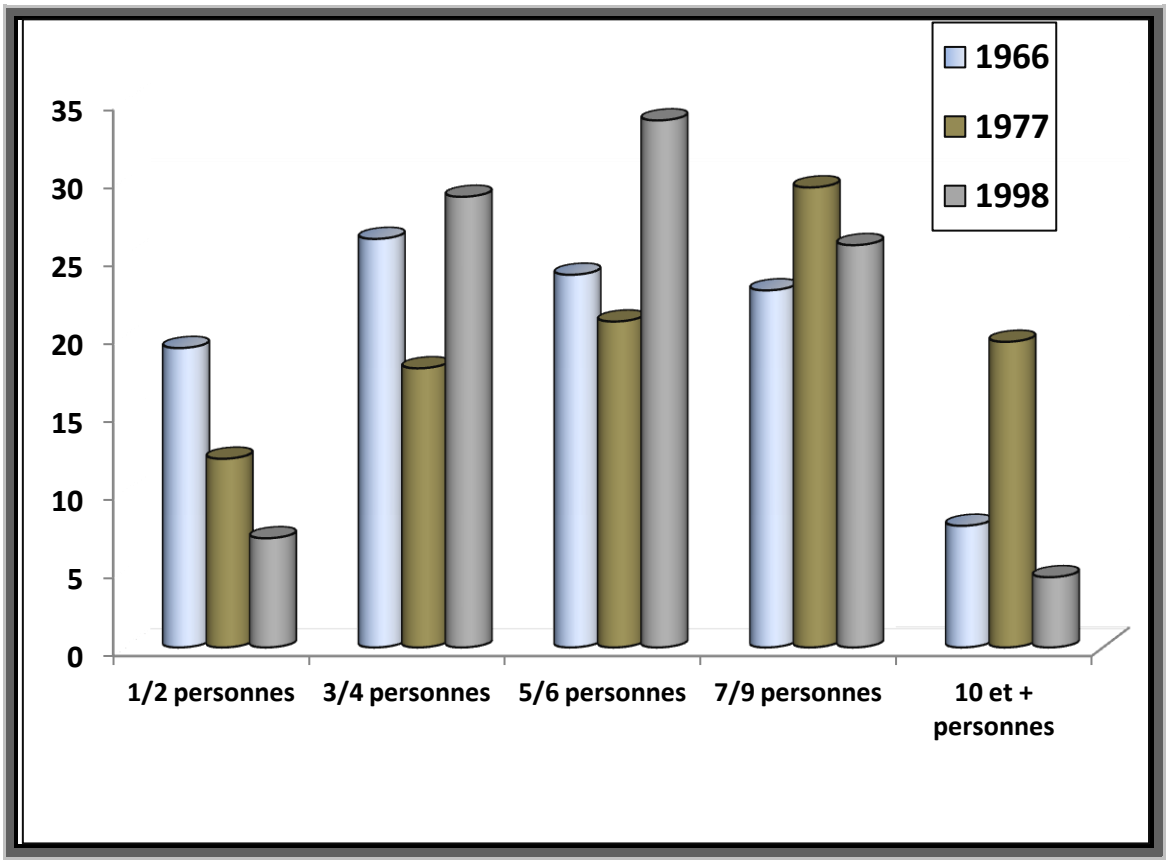
RGPH	taille des ménages				
	1/2 personnes	3/4 personnes	5/6 personnes	7/9 personnes	10 personnes et +
1966*	19.2	26.2	23.9	22.9	7.8
1977*	12.1	17.9	20.9	29.5	19.6
1998**	7.0	28.9	33.8	25.8	4.5

Source : *- Fodil ABK
**-ONS, 1998

Cette réalité va à l'encontre de la logique de la baisse de la fécondité qui en principe doit rétrécir les ménages. La réalité est tout autre en Algérie, puisque dans la période considérée, les ménages de la taille élargie augmentent.

Cette accroissement est dû à la crise du logement, obligeant les jeunes à prolonger leur célibat au sein de la grande famille ; par ailleurs, plusieurs jeunes couples cohabitent au sein d'un même ménage.

Figure 17 : évolution proportionnelle des ménages selon la taille



II. Parc logement

1. structure du parc de logement dans la wilaya d'Oran (1966-2008)

Au recensement de **1966**, le parc des logements comptait **84 279** unités, ce qui représente presque **4%** de la totalité des logements algériens. En **1998**, le chiffre a atteint **194 630** unités, ce qui représente presque **5%** de la totalité.

Selon une estimation très récente, le nombre de logements est estimé à **243 980** unités en **2008**, ce qui représente **4.72%** de l'ensemble du parc algérien.

Tableau 13 : répartition des logements habités par des ménages dans la wilaya d'Oran (1966-2003)

RGPH / Effectifs	1966	1977	1987	1998	2008
logements/habités* Oran	84 279	104 419	139 195	194 630	243 980
logements/habités* Algérie	1 982 100	2 290 600	3 037 900	4 102 100	5 244 347

Source : ONS, RGPH, 1966, 1977, 1987, 1987, 1998, 2008.

2. Le parc de logement selon le type d'habitation dans la wilaya d'Oran.

a) Répartition proportionnelle du parc de logement selon le type d'habitation pour la wilaya d'Oran (1966-1998)

La typologie des logements se base sur cinq (5) principaux types (**immeuble, maison traditionnelle, maison individuelle, habitat précaire et autre construction).**

Tableau 14 : Répartition proportionnelle du parc de logement selon le type d'habitation pour la wilaya d'Oran (1966-2008)

Type / RGPH	Immeuble (%)	Maison individuelle (%)	Maison traditionnelle (%)	Autre habitat (%)	Habitat précaire (%)	total (%)
1966	8.80	77.10	13.00	0.70	0.40	100
1977	8.90	77.20	12.60	0.70	0.60	100
1998	32.37	35.80	28.71	1.29	1.82	100
2008	32.15	48.18	14.96	0.66	4.04	100

Source : ONS , RGPH , 1966, 1977, 1998,2008.

La plupart des constructions étaient en 1966, de type **«maison individuelle»**. Elle présentait **77.10%** de la totalité du parc de logement de la wilaya d'Oran, soit un total de **33 625** constructions. Cette dernière a subi une diminution de **41** points durant une période de **32 ans**, elle atteint **35.80%**, soit un total de **69 678** unités en **1998**, et arrive en **2008**, **48.18%** ce qui représente **122 940** unités.

Les constructions de type **«maison traditionnelle»** représentent **13%** du total, ce qui représente **5 723** constructions en **1966**. Ce type de construction connut une augmentation. Elle passe à **28.71%,** soit un total de **55 878** constructions, en **1998.**elle était de **14.96%soit 38 182 maisons.**

Pour le troisième type de construction **«immeuble»**, on remarque que sa proportion a connu une augmentation très importante. Elle passe de **8.8%** en **1966** à **32.37%** en **1998**.elle représente **32.15%** du total soit, **82 037.** Cette augmentation est typique à toutes les grandes villes, telle que la wilaya d'Oran afin de résoudre le problème du logement.

L'habitat précaire présentait en **1966**, **0.4%**. Cette proportion passe à **1.82%** en **1998**, soit une augmentation de **1.42** point. En terme absolu, cette augmentation est s grave. En effet, On remarque que l'habitat précaire a connu une augmentation remarquable. Il passe de **176** unités en **1966** à **3 777** unités en **1998 et** pour le dernier recensement, ce type représente**4.04%**. Cela est dû à la crise du logement, l'exode rural qu'a connu l'Algérie dans son passe proche et plus récemment un autre phénomène a contribué à cet exode. Il s'agit notamment de l'insécurité qui oblige les gens à quitter leurs villes pour s'installer dans les grandes villes.

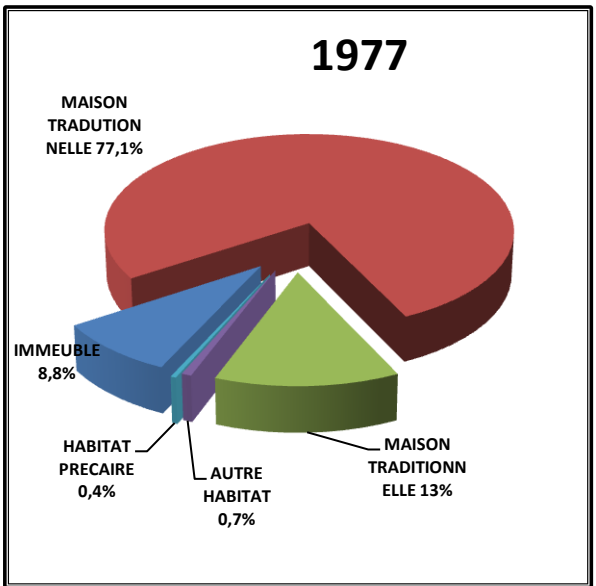


Figure 18 : Répartition proportionnelle du parc de logement selon le type d'habitation pour la wilaya d'Oran (1977-1987)

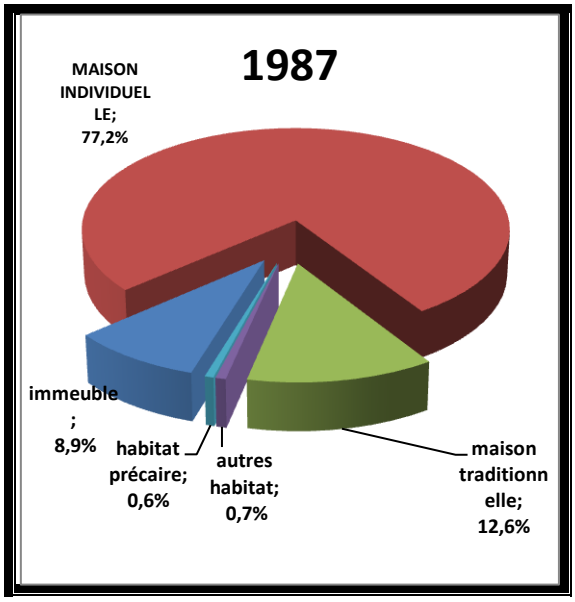
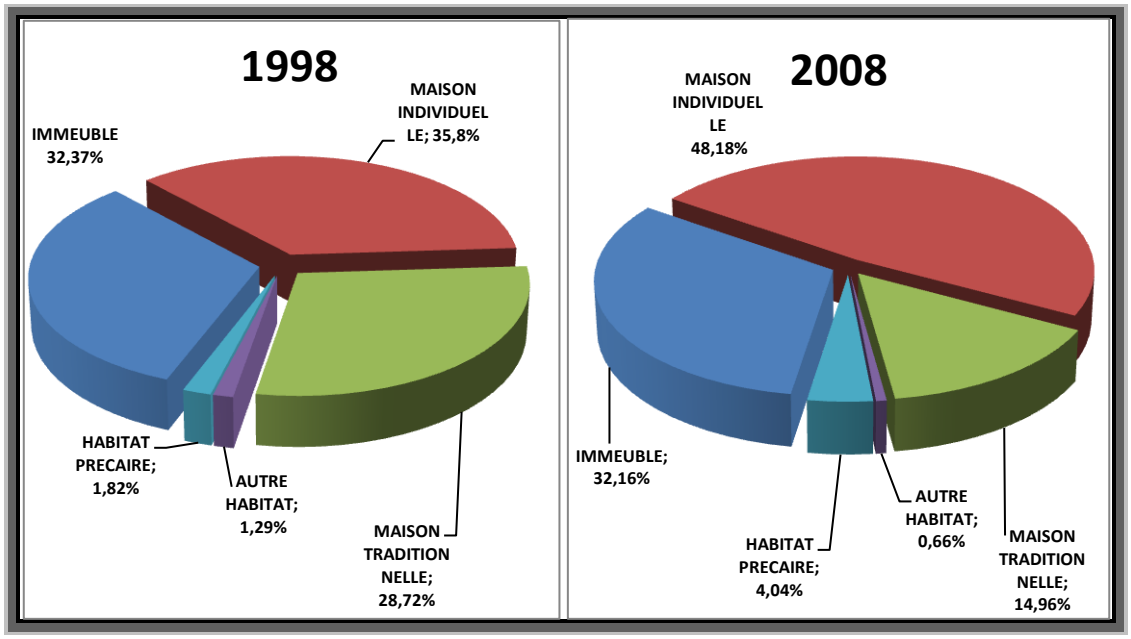


Figure 19 : Répartition proportionnelle du parc de logement selon le type d'habitation pour la wilaya d'Oran (1998-2008)



b) Dimension des logements pour la wilaya d'Oran (1977-1998)

L'information disponible concernant le nombre de pièces par logement ne concerne que l'année **1977**,**1998 et 2008**.l' analyse est uniquement sur ces trois recensements pour pouvoir effectuer une comparaison chronologique satisfaisante.

Tableau 15: Répartition proportionnelle des logements habités selon le nombre de pièces pour la wilaya d'Oran et selon les deux recensements (1977-2008).

pièces (%) / RGPH	1pièce	2pièces	3pièces	4pièces	5pièces	6pièces et+
1977	22,13	29,96	27,40	14,43	4,03	1,84
1998	15,80	25,00	33,60	14,60	5,40	5,60
2008	13.06	23.88	35.70	15.36	5,92	6.06

Source : ONS, RGPH, 1977, 1998.

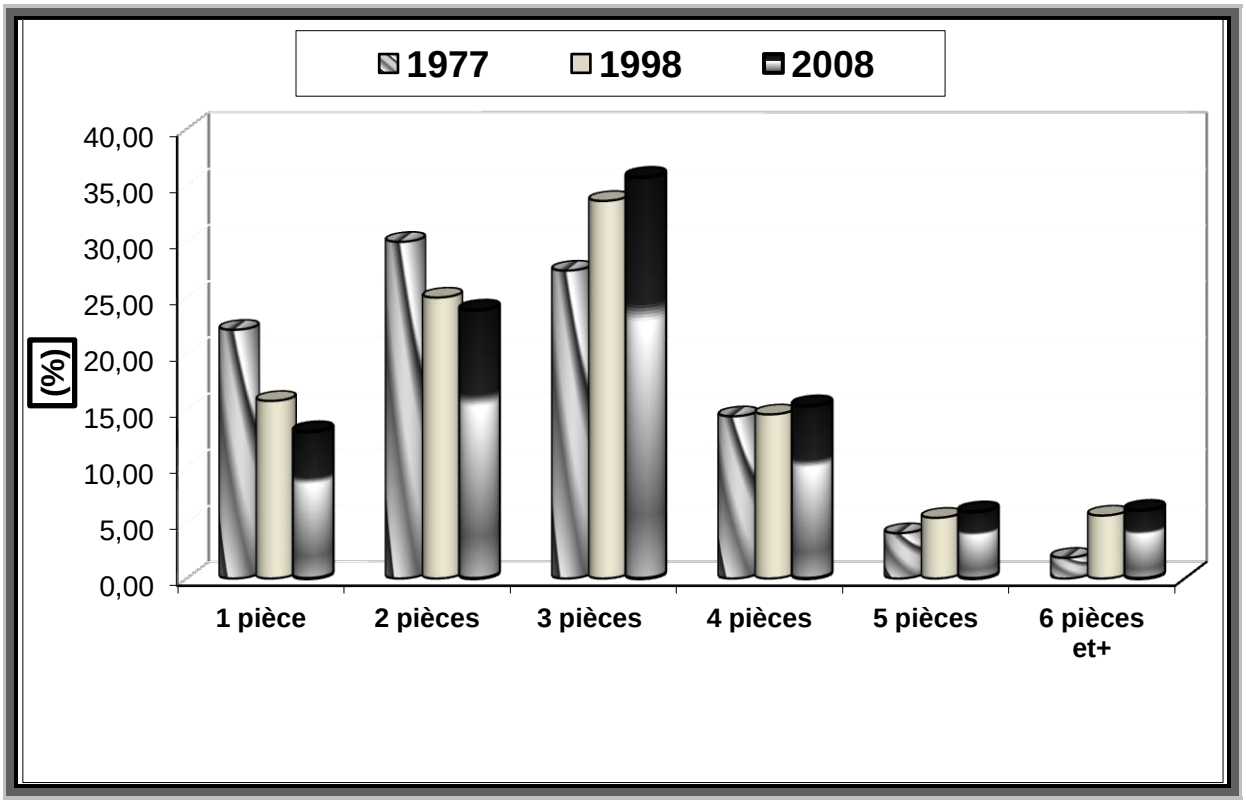
Sur l'ensemble des logements disponibles aux recensements **1977**, **1998, et** de **2008** plus de **79%** des logements étaient constitués de **1** à **3** pièces, soit un total de **83 002** logements pour l'année **1977**, et plus de **73%** en **2008**, soit un total de **185 085** logements.

Les logements disposant de **4** à **5** pièces ne représentaient que **20%**, soit un total de **19 276** logements en **1977** et **54 127**logements en **2008,** ce qui représente **21%**.

Les logements disposant de **6** pièces et plus ne représentent en **1977** que **1.84%**, cette proportion passe à **6.06%** au dernier recensement(**2008)**.

En termes de chiffres, le nombre de ces logements a connu une augmentation. Il passe de **1 921** logements en **1977** à **15 376** logements en **2008**.

Figure 20: Répartition des logements habités selon le nombre de pièces pour la wilaya d'Oran et selon les deux recensements (1977-2008)



III - RELATION LOGEMENT POPULATION

1. Taux d'occupation par logement pour la wilaya d'Oran (TOL) (1966-2008)

Celui-ci est le rapport entre la population résidente et le nombre de logements habités. Le **TOL** constitue un indicateur de mesure de l'offre et la demande. Il peut indiquer un état de pression surtout si celui-ci est comparé avec un état jugé satisfaisant.

Tableau16 : évolution du TOL de la wilaya d'Oran (1966-2008)

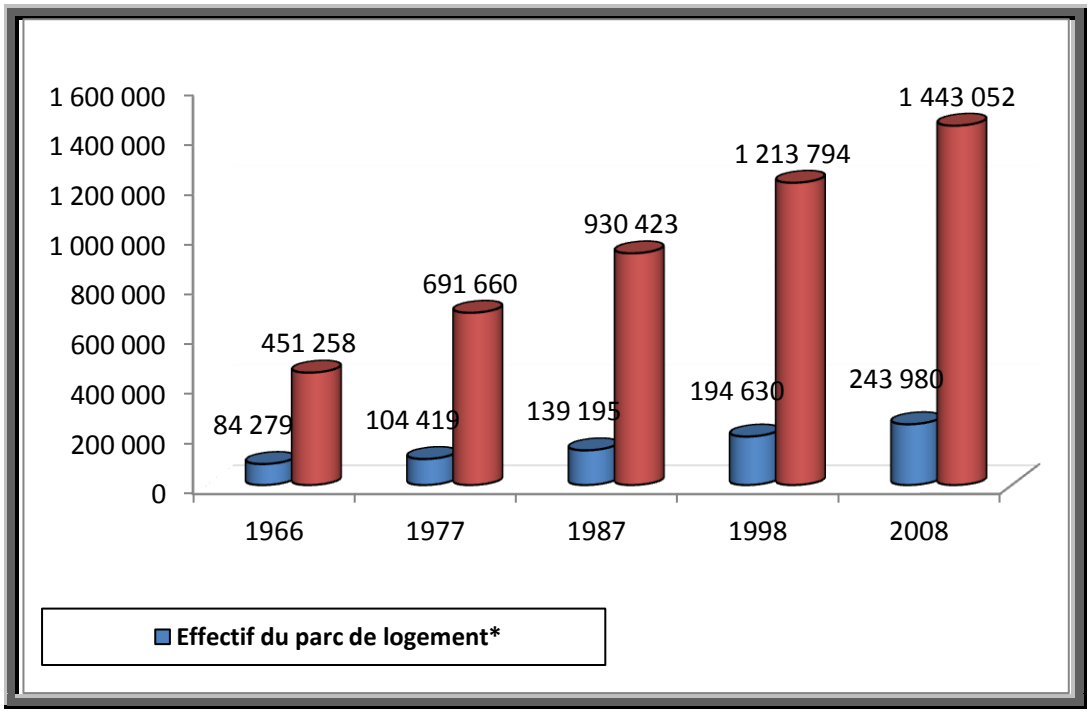
RGPH / Effectif	1966	1977	1987	1998	2008
effectif de la population*	451 258	691 660	930 423	1 213 794	1 443 052
effectif du parc de logement*	84 279	104 419	139 195	194 630	243 980
TOL**	5,35	6,62	6,68	6,23	5,90

Source :*- ONS, RGPH, 1966, 1977,1987, 1998.

****-** nos calculs

Durant les périodes **1966** et **2008**, le taux d'accroissement annuel moyen des logements était d'environ **2.5%**, alors que celui de la population était largement supérieur. Les ménages ont connu une augmentation, soit un rythme annuel moyen de **3.74%**. Ce décalage entre les rythmes accroissement qui a obligé les jeunes couples à cohabiter de plus en plus.

Figure 21 : évolution du parc logement et de la population de la wilaya d'Oran durant les cinq recensements

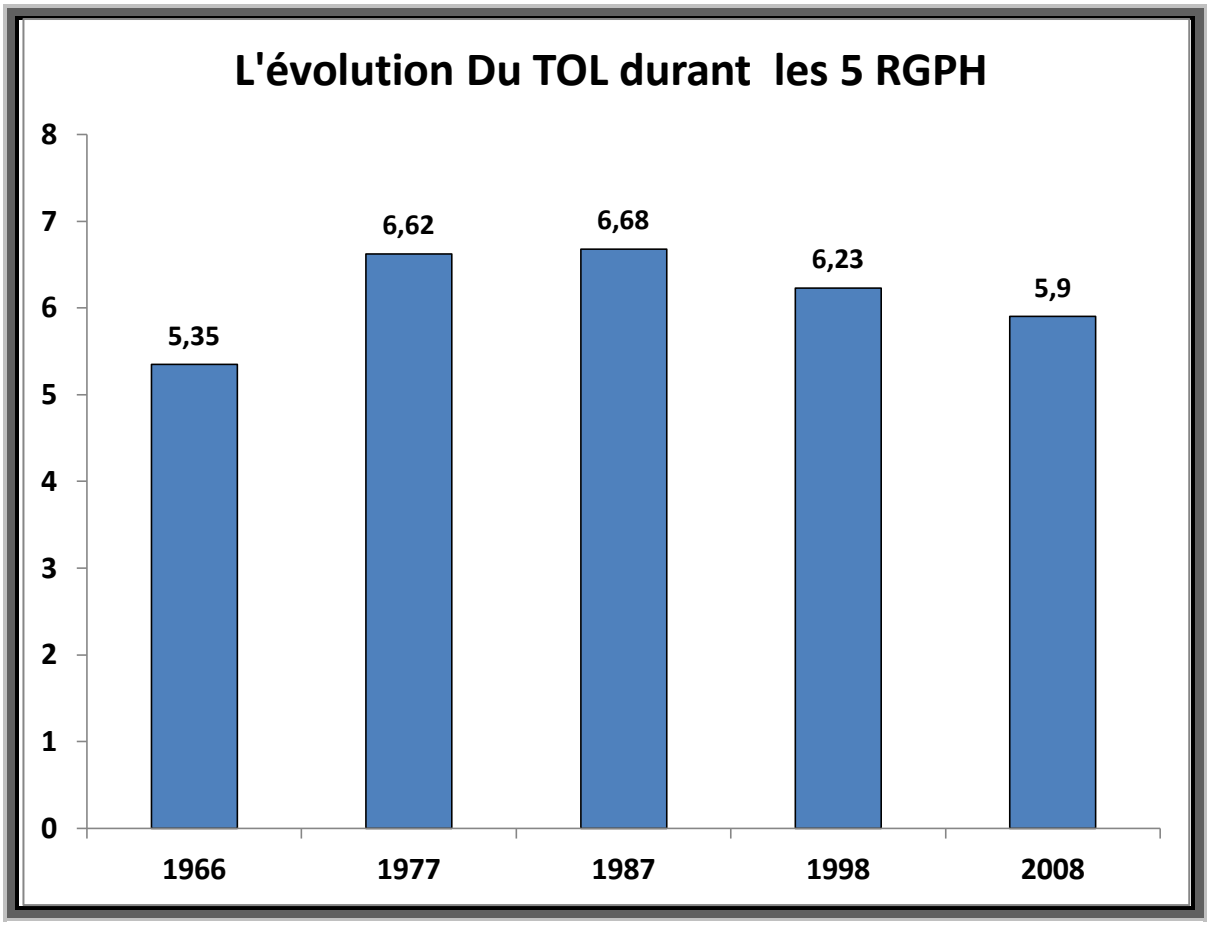


Donc La taille moyenne des ménages n'a pas cessé d'augmenter. Elle passe de **5** en **1966** à **6** personnes en **1998**. Cela va à l'encontre de la logique du processus de la nucléarisation des ménages.

Ce déséquilibre a eu indéniablement des effets méfasses sur la situation en matière d'habitat. En effet, le taux d'occupation par logement passe de **5.35** en **1966** à **6.68** personnes par logement en **1987**. Malgré la baisse qu'a connue le taux d'accroissement de la population qui passe de **3.60%** dans les années **1970** à **1.21%** actuellement, le taux d'occupation par logement n'a pas tiré profit de cette baisse.

L’offre, en matière de logement, n’a pas connu une évolution conséquente. Ceci se remarque au niveau du taux d’occupation par logement. Celui-ci passe de **6.62** en **1977** à **5.90** personnes par logement en **2008** (une très légère diminution), mais en tenant compte de la différence en matière de fécondité entre les deux périodes (**1977-2008**),on ne peuvent hélas pas parler d’une amélioration de la situation.

Figure 22 : évolution du TOL de la wilaya d’Oran (1966-2008)



1. Taux d'occupation par pièce de la wilaya d'Oran (TOP) entre 1977 et 1998

«Ce taux est le rapport entre l'effectif total de la population résidente et le nombre total des pièces habitées».

Malheureusement, nous ne disposons que des données de **1977 ,1998 et 2008**.

Tableau 17: le taux d'occupation par pièce de la wilaya d'Oran et de l'Algérie (1977-2008)

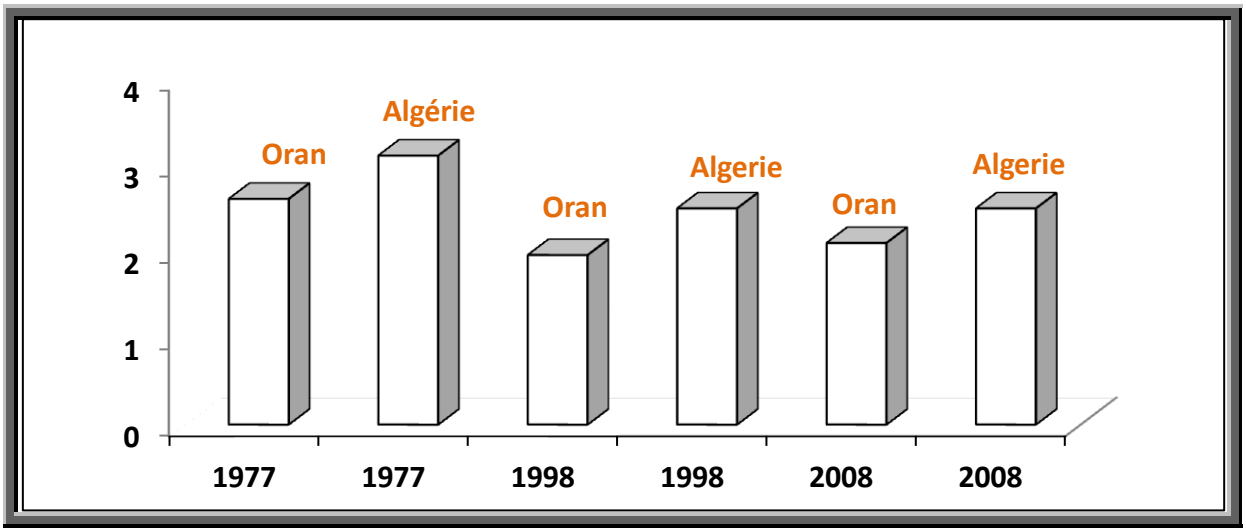
Année		Nombre de ménage*	Effectif de la population*	TOP**
1977	Wilaya ORAN	265 002	691 660	2,61
	ALGERIE	5 269 219	16 386 484	3,11
1998	Wilaya ORAN	619 598	1 213 794	1,96
	ALGERIE	11 985 664	30 000 000	2,50
2008	Wilaya ORAN	266 865	1 443 052	2,10
	ALGERIE			2,30

Source : *- ONS, RGPH, 1977, 1998 et 2008.

A première vue, le taux d'occupation par pièce observe une légère baisse en **1998** (de **0.64personne**) par rapport à celui de 1977. Cela est lié à la baisse de la fécondité qu'a connue l'Algérie, et en particulier dans les grandes métropoles.

Le **tableau 17**, où est dressée une comparaison à la fois spatiale (la wilaya d'Oran et l'Algérie), et temporelle (**1977** et **1998**), on y remarque que pour les deux repères chronologiques (**1977-1998**), le taux d'occupation par pièce de la wilaya d'Oran révèle une situation beaucoup plus confortable que celle de l'Algérie.

Figure 23 : le taux d'occupation par pièce (TOP) pour la wilaya d'Oran et de l'Algérie (1977-1998)



La comparaison du taux d'occupation par logement de la wilaya avec les normes internationales, révèle que le seuil critique est bien dépassé en **1977**, puis il devient acceptable en **1998**. Pour le dernier recensement, le taux d'occupation par logement est sérieux

Tableau 18 : Les normes internationales du TOP.

Normal	Acceptable	Critique	Surpeuplement intoléré
1.4	**Entre 1.5 et 2.24**	**De 2.25 à 3.5**	**Au de la 3.5**

Source : Djaffar Lesbet, la casbah d'Alger, OPU, Alger, 1985, p55.

Bien que ces deux indicateurs (TOP et TOL) soient précieux, ils ne manquent pas d'insuffisance.

Le taux d'occupation par logement (TOL) reste un indicateur très sommaire, parce qu'il ne prend en considération que le nombre total des logements sans aucune autre information supplémentaire, tel que la superficie des logements, ou bien le nombre de pièces du logement, ou bien encore la qualité de la construction, puisqu'il ne distingue pas entre la villa et la maison précaire.

Pour le taux d'occupation par pièce (TOP), on remarque que lui aussi ne manque pas de lacunes, comme la non prise en compte des différences de superficie entre les pièces.

Conclusion du chapitre

La conclusion avec la quelle on peut terminer cette partie, est que le nombre des ménages de la wilaya d'Oran a dépassé 240 mille ménages ordinaires en 2008, et que la taille moyenne des ménages reste relativement importante (elle a atteint 5.33 personnes en 2008).

La typologie des constructions des logements de la wilaya d'Oran est basée sur trois principaux types (Immeuble, maison individuelle, et maison traditionnelle), on remarque que le type « Immeuble» a connu une augmentation remarquable entre 1966 et 1998.

La majorité des logements en1998 sont constitués de 1 à 3 pièces.

L'aggravation du TOL est nettement observée durant la période 1966 à 1998, malgré la baisse du taux d'accroissement de la population.

Pour le TOP, on remarque qu'il a dépassé le seuil critique, puis il devient acceptable en 1998. Mais en 2008, il redevient inquiétant.

QUATRIEME CHAPITRE

RELATION PARC LOGEMENT- NUPTIALITE ; PARC LOGEMENT- MENAGES

1987 - 2007

1. **EVOLUTION DES LOGEMENT- NUPTIALITE-MENAGES**

2. **LA NATURE DE RELATION ENTRE LES LOGEMENTS ET MARIAGES.**

3. **LA NATURE DE RELATION ENTRE LES LOGEMENTS ET MENAGES.**

Introduction du chapitre

Il est fréquent d'observer des phénomènes où il y a lieu de penser qu'il existe une liaison entre eux (les phénomènes sont considérés comme des variables).

Pour savoir s'il existe entre les variables une relation (liaison) ou non, il faut Donc faire une analyse statistique.

Le modèle statistique le plus simple à utiliser et à comprendre est le modèle de régression linéaire simple. C'est le modèle qui permet de mesurer l'influence d'une variable quantitative sur une autre variable quantitative.

Cette partie aborde deux sujets distincts, qui constituent tous les deux des outils indispensables dans les modalisations statistiques : la corrélation et la régression, où la question principale revient à développer une équation qui permet de prédire une variable à partir d'informations sur l'autre afin d'obtenir une mesure de l'intensité de cette relation.

Donc il faut connaitre la relation entre le parc logement et la nuptialité ainsi que les ménages.

I. Relation logement-mariage et logement-ménages

Le but principal est d'expliquer la variabilité de l'évolution du nombre de mariages à l'aide d'évolution du parc logements, également mesurable et choisi pour sa valeur explicative.

L'utilisation de la statistique est la plus fréquente parce qu'elle "est l'une des méthodes scientifiques à partir desquelles on recueille, on organise, on résume, on présente et on analyse des données et permettent ainsi de tirer des conclusions et de prendre des décisions judicieuses"[11].

I. Evolution du parc logements, les mariages ainsi que les ménages

Tableau19 : Evolution du parc logements et le nombre de mariages de 1987 à 2008 :

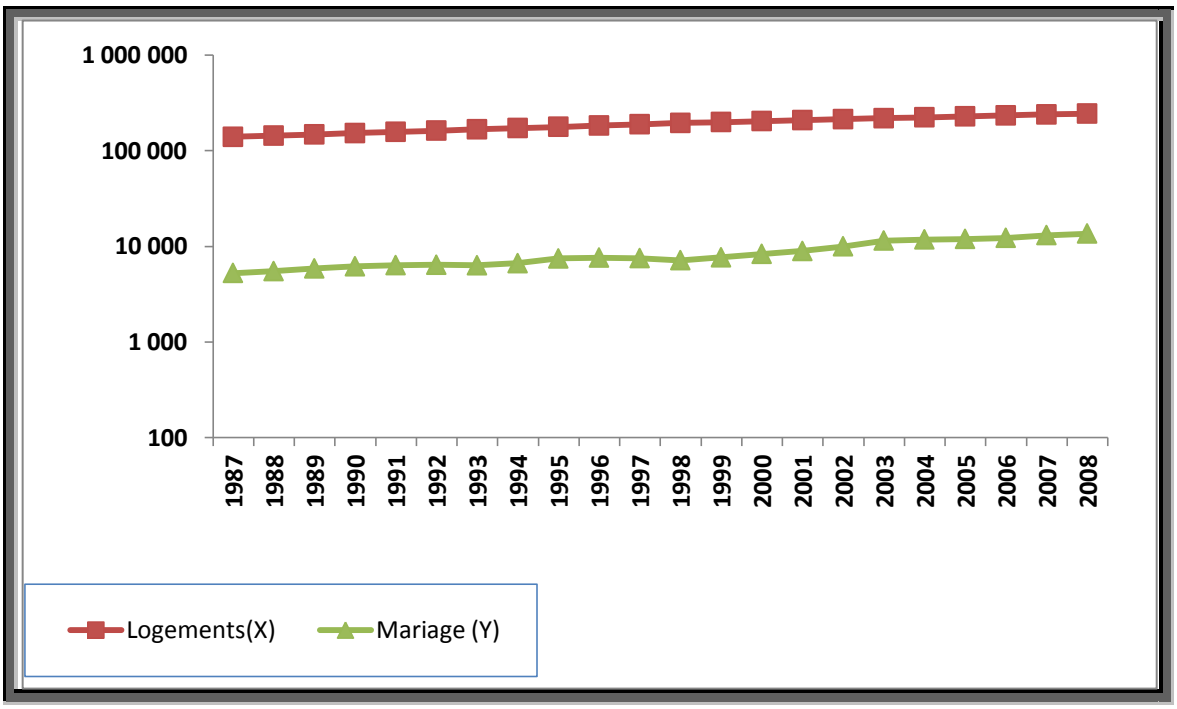
ANNEE	Logements(X)	Ménages(Z)	Mariage (Y)	ANNEE	Logements(X)	Ménages(Z)	Mariage (Y)
1987	139 195	146 988	5 264	1998	194 630	204 317	7 155
1988	143 510	151 398	5 497	1999	199 106	209 221	7 664
1989	147 815	155 940	5 867	2000	203 686	214 242	8 328
1990	152 397	160 618	6 174	2001	208 371	219 384	8 923
1991	157 212	165 436	6 349	2002	213 163	224 649	9 994
1992	161 993	170 399	6 404	2003	218 066	230 040	11 479
1993	167 014	175 511	6 329	2004	223 081	235 561	11 805
1994	172 191	180 777	6 652	2005	228 212	241 215	11 937
1995	177 530	186 200	7 455	2006	233 461	247 004	12 249
1996	183 033	191 786	7 616	2007	238830	252 932	13 088
1997	188 707	197 540	7 520	2008	243 980	266865	13 600

Source: ONS

Le parc logement s'accroît selon un taux d'accroissement annuel moyen de 3% durant la période 1987-2008. Ce qui représente 4000 à 5000 logements par année.

[11] -Murray R. Spiegel, statistique (cours et problèmes) 2ème édition, Alain Ergers jean - François Marcotorchino. France p1

Figure 24 : **Evolution du parc logements ainsi que celle des mariages (1987-2008) :**



Pour bien apprécier le calcul d'un parc logements au temps t + n ($\mathbf{L_{t+n}}$) selon le parc logements au temps t ($\mathbf{L_t}$) on représente comme suit :

$$\mathbf{L_{t+n} = L_t\ (1+ r)^n}$$

$\mathbf{L_{t+n}}$: est le nombre de logements au temps t+n.

$\mathbf{L_t}$ **:** est le nombre de logements au temps t.

r **:** est le taux d'accroissement annuel moyen des logements.

A titre d'exemple, le calcul du nombre de logements en 1998 selon le nombre de logements en 1988 est comme suit:

$$\mathbf{L_{1998} = L_{1988}\ (1+ 0.03)^{10}}$$

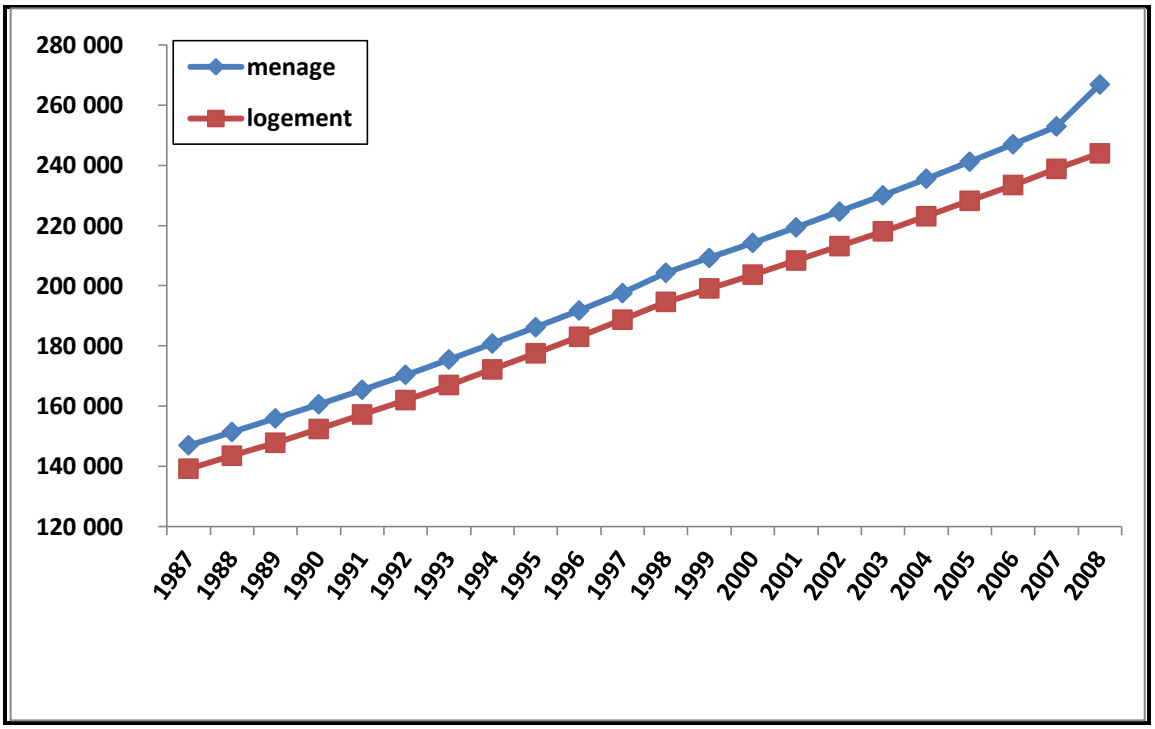
$$\mathbf{L_{1998}} = 139\ 195 * 1.03^{10}$$

$\boxed{\mathbf{L_{1998} \approx 194\ 000}}$

D’autre part, les mariages enregistrés augmentent selon un taux de 5% durant la même période.

Les ménages enregistrés s’accroit selon l’accroissement des mariages soit un seuil %

Figure 25 : Evolution du parc logements ainsi que celle des ménages (1987-2008) :



« L’urbanisation dans le contexte de crise de logement, entraine des effets sur les structures familiales. Pour certaines, elle accélère la nucléarisation des ménages, pour les autres, elle favorise le maintien des structures traditionnelles »[12]. Cette partie va être démontrée.

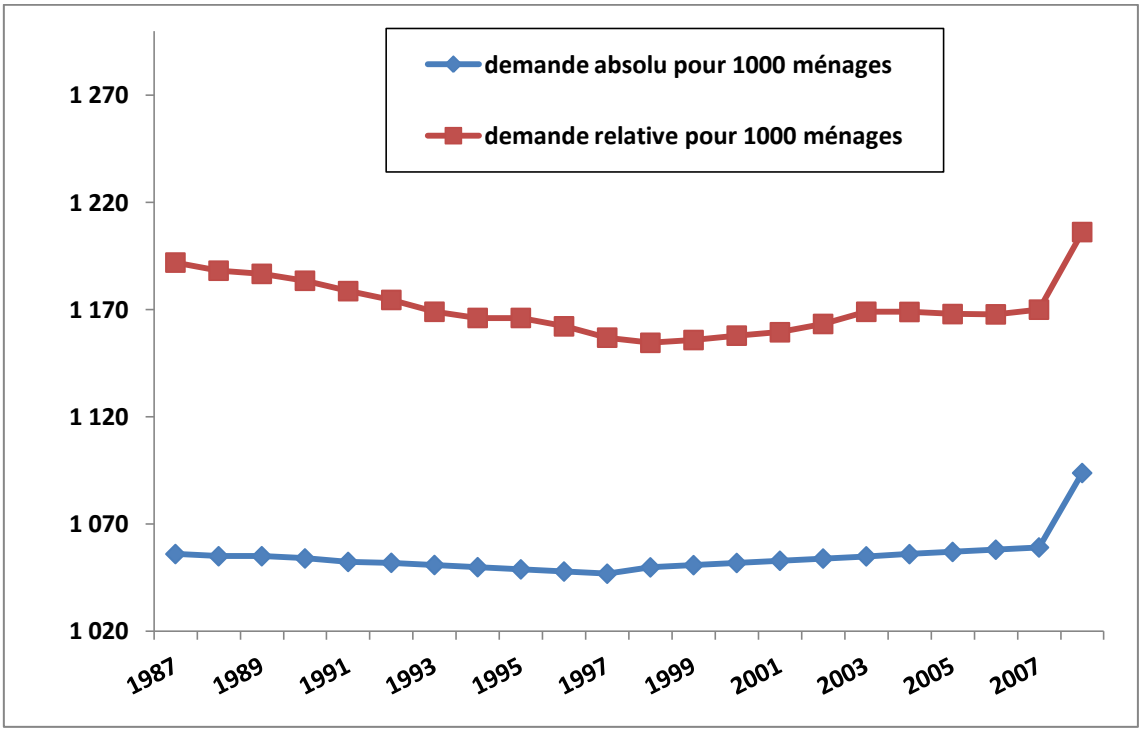
[12] -**Maurice Guetta, Cyrille Megdiche**. Famille, Urbanisation Et Crise De Logements En Algerie,Societe Contemporaines N°03,Persée Sptembre1990.P95

1. **Relation ménages-logements :**

a) Nombre de logement disponible pour 1000 habitants :

La présentation des données statistiques mettant en relation le volume de la population et l'importance du patrimoine immobilière d'habitation peut revêtir une autre présentation statistique à travers le nombre de logements disponible pour mille (1000) habitants.

Ce genre d'indice permet de suivre annuellement ou périodiquement la situation de l'habitat.



Dans la wilaya d'Oran, entre 1987 et 2008, l'évolution de cet indice rapport toujours au nombre de logement recensés et selon l'hypothèse ou on rapporte le nombre totale d'habitation dont il y a l'habitat précaire et les autres types d'habitation (telle que les Terrace, les cabane…etc.).

Année X : $\frac{nombre\ de\ logemnts\ totale(annéeX)*1000}{nombre\ de\ la\ population\ totale(annéeX)}$

En 1987 : $\frac{\mathbf{139\ 195 * 1\ 000}}{\mathbf{932\ 473}}$ = **149.28** logements disponible pour 1000 habitants.

En 2008 : $\frac{\mathbf{243\ 980 * 1\ 000}}{\mathbf{1\ 577\ 558}}$ = **154.65** logements disponible pour 1000 habitants.

149 logements sont disponibles pour mille habitants en **1987, 155** logements ou précisément **147** seulement en 2008, si on exclu les habitations qui ne sont pas fiable pour une vie prodigue.

Ces résultats montrant une fois encore une indication précieuse sur l'importance de l'aggravation de la situation durant une vingtaine années (1987-2008) car le nombre de logements disponibles pour mille habitants a diminue.

Lorsqu'on interprète d'une autre façon[13] ces résultats ont conclut qu'il y a 6 personnes habitant dans un seul logement pour l'année 1987 et en 2008 sa représente presque le même nombre de personne dans une habitation, cela veux dire, qu'il n'y a pas une amélioration en matière d'habitat, malgré tous les efforts déployé afin d'absorber le déficit en matière de logement.

b) Nombre de logements disponible pour 1000 ménages :

Hypothèse 1 : un ménage égale un logement.

Hypothèse 2 : supposons que la totalité des logements habités ne contient pas le type d'habitation précaire.

[13] - **rapport des la population totale et le nombre de logements :** $\frac{effectif\ totale\ de\ la\ population}{nombre\ de\ logements\ recensés}$

Année X : $\frac{\boldsymbol{nombre\ de\ logements\ totale(annéeX)*1000}}{\boldsymbol{nombre\ des\ ménages\ (annéeX)}}$

En 1987 : $\frac{\mathbf{139\ 195 * 1\ 000}}{\mathbf{146\ 988}}$ = **947** logements disponible pour 1000 ménages.

En 2008 : $\frac{\mathbf{243\ 980 * 1\ 000}}{\mathbf{266\ 865}}$ = **914** logements disponible pour 1000 ménages.

Résultat selon la deuxième hypothèse :

En 2008 : $\frac{\mathbf{243\ 980 - 11\ 467}[14] * \mathbf{1\ 000}}{\mathbf{266\ 865}}$ = **871.28** logements disponible pour 1000 ménages.

En réalité, on faisant abstraction des constructions qui ne correspond pas à des règles minimales de sécurité, de protection contre les intempéries et des conforts en égard aux techniques de constructions, ainsi que les maladie causantes par la matière première de ces constructions (l'amiante par exemple).

D'autre part, ce type d'habitation représente la demande relative en matière de logement.

A partir, des développements précédents les logements disponibles pour 1000 ménages en **1987**, était de **947** logements, soit **53** ménages dont **1000** ménages qui n'avant un logement. En **2008**, plus de **86** ou plus précisément **129** ménages vivent en cohabitation avec d'autres ménages.

[14] - nombre d'habitation précaire et autre habitation tel que les cabanes, Terrace…..

Donc la situation s'aggrave plus en plus car le nombre des ménages ne correspond pas au nombre totale du parc logements, soit un déficit de **22 950** logement seulement pour l'année **2008**.l'extension des ménages implique un entassement de plus en plus aggravé, une réduction de l'espace vital habitable, disparition progressive de l'élément de confort.

Selon les résultats précédents, plus de 30000 ménages ont un droit nécessaire à l'accès d'un logement.

« Une personne qui représente le mal loger, veut dire, le non respect du droit ou logement met en cause la vie familiale et le respect de son intimité, il porte atteinte à la santé physique et psychique, il s'oppose à l'épanouissement et à la réussite scolaire des enfants ; et souvent à l'accès à l'emploi des parent ». [15]

Loin d'être la conséquence d'une quelconque rigueur économique, le mal logement coûte cher à notre société.

Les soins entraînés par des maladies liées au mal logement (saturnisme, maladies respiratoires et du système digestif, dépressions, accidents,...) coûtent cher à la sécurité sociale. Ne pouvant combattre la cause réelle du mal, ils sont par ailleurs peu efficaces.

Les absences et les fatigues au travail, dues à l'impossibilité de se ressourcer chez soi et aux interminables et éreintants trajets quotidiens, coûtent cher aux entreprises.

Ces coûts sont chiffrables, mais ne sont pas vraiment évalués, notons les problèmes sociaux qui découlent de l'entassement….etc.

---

[15] **- Luc Laurent. Le logement, Au-delà d'un bien Marchand.** Revue quart Monde, n°197 -« habiter avec les autres? Année 2006

2. Relation « mariages + ménages » -logements :

Hypothèse : dans cette hypothèse nous retiendrons que tout un mariage constitue un ménage (car cette famille constitua un ménage de cout à long thermes).

Hypothèse 2 : supposons que la totalité des logements habités ne contient pas le type d'habitation précaire.

$$\text{Année X} : \frac{nombre\ des\ ménages + nouveaux\ mariages(annéeX)}{nombre\ du\ parc\ logements\ (annéeX)}$$

Remarque : les nouveaux mariages seront les futurs demandeurs (attributaire d'un logement).

En 1987 : $\frac{(\mathbf{146\ 988+5\ 246})}{\mathbf{139\ 195}} = \mathbf{1.\ 094}$

En 2008 : $\frac{(\mathbf{266\ 865+13\ 600})}{\mathbf{243\ 980}} = \mathbf{1.\ 149}$

Si on développe le rapport ménages + mariages avec le parc logements on aura les résultats suivants :

En 2008 : $\frac{(\mathbf{266\ 865+13\ 600})}{\mathbf{243\ 980-11\ 467}} = \mathbf{1.206.}$

Selon le développement précédent, dont tous **1 000** ménages ou aura plus de **93** à **149** ou plus précisément **206** ménages (pour **1987** et **2008**) qui cohabite avec d'autres ménages.

La demande réelle (absolu) en matière de logements

En 2008 : $\frac{\mathbf{266\ 865}}{\mathbf{243\ 980}} = 1.094$

Donc la demande réelle (absolu) de logement est plus de **94** ménages dons **1000** ménages qui ont besoins d'un logement. Mais si on précise la situation on trouve qu'il y'a **206** dans **1000** ménages qui n'avant pas un logement.

3. La cohabitions et la structure familiales en Algérie :

Le modèle familial où les parents cohabitent avec les enfants mariés est très fréquent en Algérie. Le tableau suivant décrit l'évolution, au fil des promotions de mariages, de la cohabitation des nouveaux époux avec les beaux-parents après le mariage. D'une part, la cohabitation avec les beaux-parents est toujours plus importante en milieu rural. D'autre part, quel que soit le milieu de résidence, après une légère baisse enregistrée à la fin des années 1960, la majorité des nouveaux couples vit de plus en plus avec les beaux-parents, notamment ceux qui se sont mariées dans les années 1990, à cause du manque de logement d'une part et des difficultés économiques d'autre part.

Tableau. Femmes ayant corésidé avec la belle-famille suivant la promotion de mariage et le milieu de résidence (en %)

périodes	Urbain	Rural	Total
avant 1960	69,2	79,5	74,3
1960-1969	67,9	75,9	71,7
1970-1979	72,0	82,6	77,3
1980-1989	72,0	80,5	76,2
1990 et après	78,2	88,1	82,9
Ensemble	71,6	80,9	76,1

Source : exploitation de l'enquête papchild, Algérie 1992

Cette extension du ménage des parents à la suite du mariage de leurs enfants et de la cohabitation qui s'en suit a eu pour conséquence le maintien d'une taille élevée des ménages durant les trois dernières décennies et la progression timide de la nucléarisation en dépit d'une urbanisation accélérée et soutenue.

En effet, après son indépendance en 1962, l'Algérie a connu un fort accroissement de sa population urbaine qui est passée de 18% en 1954 à 58% en 1998.Cette urbanisation intense a été induite par plusieurs facteurs : l'accroissement naturel de la population, la création de nouveaux centres urbains, l'extension des périmètres urbains et l'exode rural. Ce passage de la société rurale traditionnelle à la société urbaine industrielle, est supposé favoriser la disparition de la famille étendue et son remplacement par la famille moderne nucléaire (Kouaouci, 1992). Or, cette forte urbanisation a été accompagnée d'une crise de logement continue et dans ce contexte, l'urbanisation ne conduit pas nécessairement à la destruction de la famille étendue, elle serait parfois même à l'origine du maintien des structures familiales traditionnelles (Guetta, Mégdiche, 1990).

Il faut noter toutefois que ces structures familiales traditionnelles maintenues pendant un certain temps, n'ont pas constitué un obstacle au déclin rapide de la fécondité qui est passée de plus de 8 enfants par femme dans les années 1970 à moins de 3 dans les années 1990 (Ouadah-Bédidi, Vallin 2000). La nucléarisation de la famille, n'a pas conditionné la baisse de la fécondité en Algérie faisant ainsi exception à la théorie classique de la transition démographique, nommée également théorie de la modernisation des structures socio-économiques où la nucléarisation de la famille est une des conditions de la baisse de la fécondité.

Le processus de nucléarisation de la famille Algérienne est assez lent : de 59% en 1966 et 1977, la proportion de ménages à une seule famille [1]est passée à 67% en 1987 puis à 71% en 1998.

Durant les trente dernières années, la taille moyenne des ménages a augmenté légèrement, passant de 5,9 personnes en 1966 à 6,6 en 1998. Il en est de même pour un Ménage à une seule famille c'est un ménage composée d'une famille sans personnes hors famille. La famille est de type : couple avec enfants ou couple sans enfant ou famille monoparentale.

Taux d'occupation des logements qui est passé de 6,1 personnes en 1966 à 7,1 en 1998. Cependant derrière cette stabilité de la taille des ménages et de la promiscuité, on assiste à des mutations dans les compositions familiales3. Et si le modèle de la famille élargie reste encore important dans la pratique, les aspirations des jeunes couples à vivre en famille nucléaire sont prédominantes et tout porte à croire qu'en l'absence de la « crise de logement » dont souffrent les Algériens depuis des dizaines d'années, le modèle de la famille élargie aurait rencontré moins de succès.

Les statistiques de recensements nous donnent les mesures quantitatives des différents types de ménages existants mais ne renseignent pas du tout sur la composition interne de ces ménages et surtout elles ne permettent pas de faire des analyses fines sur les stratégies de cohabitation comme moyens d'ajustements aux différentes difficultés que rencontrent les jeunes couples à s'installer mais aussi comme alternative à la prise en charge de vieux parents dans un système qui n'est pas encore adapté à cette fin.

Au recensement de 1998, le parc de logements habités est estimé à 4 102 064 alors que le nombre de ménages est de 4 446 394 soit 1.09 ménages par logement. La notion de ménage repose sur celle de l'unicité d'habitation et celle de la préparation et de la consommation des principaux repas.

Si, la taille des ménages et celle des logements n'a pas beaucoup changé en dépit de la très forte baisse de la fécondité, c'est la composition interne qui n'est vraisemblablement plus la même, et le ménage élargi d'aujourd'hui est surtout constitué de multiples unités nucléaires qui dans un contexte de crise de logement et de crise économique vivent dans un même logement tout en préparant et en prenant les repas séparément.

Ainsi un couple habitant au 1er étage d'une maison regroupant au rez-de-chaussée la belle-mère et ses enfants célibataires et aux différents étages les autres couples mariés, sera déclaré au recensement comme constituant un ménage nucléaire à part si leur repas est pris séparément. Or sur le plan des relations et des liens sociaux avec la belle-famille, on peut supposer que la femme n'aura probablement pas les mêmes conditions d'indépendance au niveau du couple ou même au niveau de la famille élargie qu'une autre femme qui habiterait une maison séparée de celle de ses beaux- parents.

La demande réelle en matière de logement se configure par les nouvelles familles ainsi que par les ménages vivent les bidonvilles et autres habitation qui ne sert pas à une vie digne.

II. Analyse statistique de la relation :

1. Corrélation

Observation d'une variable aléatoire dont les dimensions (x, y), c'est l'existence d'un lien ou relation entre x, y .l'objectif de l'étude du lien est de mesurer la force de corrélation linéaire entre les deux variables, tandis que le coefficient de corrélation linéaire (coefficient linéaire) mesure de la force de la relation linéaire entre x, y et de mesurer l'ampleur du changement Y cas augmenter la valeur de x ne y augmenter avec x (corrélation positive) ou une diminution vers le haut (corrélation négative) ou non touchés par l'augmentation de x(aucun lien).

Un coefficient de corrélation pour n couples rang (x 1 , y1) ,(x2 ,y 2) , ... , (X n , y n) est la suivante:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^{n} (X_i - \overline{X})(Y_i - \overline{Y})}{(n-1)S_x S_y} \quad \text{Or}$$

$$r = \frac{n(\sum X_i Y_i) - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{\sqrt{n(\sum X_i^2) - (\sum X_i)^2}\sqrt{n(\sum Y_i^2) - (\sum Y_i)^2}} \quad \text{Or}$$

$$r = \frac{\sum_{i=1}^{n} X_i Y_i - n\overline{X}\overline{Y}}{\sqrt{\sum X_i^2 - n\overline{X}^2}\sqrt{\sum Y_i^2 - n\overline{Y}^2}} \quad \text{Or}$$

$$r = \frac{\sum (X - \overline{X})(Y - \overline{Y})}{\sqrt{\sum (X - \overline{X})^2}\sqrt{\sum (Y - \overline{Y})^2}}$$

Avec l'observation :

1) $\overline{\mathbf{X}}$ moyenne arithmétique des données X_1, X_2 ,……., X_n et $\overline{\mathbf{Y}}$ moyenne arithmétique des données Y_1 , Y_2,……, Y_n.

2) S x écart-type des données X_1, X_2 ,……., X_n et S y l'écart-type des données Y_1 , Y_2,……, Y_n .

3) r le coefficient de corrélation est connu coefficient de corrélation Pearson pour le lien (la proportion du monde de Karl Pearson est nécessaire pour le calcul du coefficient de corrélation de Pearson à la distribution de deux variables d'équinoxe et l'échantillon est aléatoire et les valeurs de la variable ne dépend pas sur les valeurs d'une autre variable)

Indépendants de l'échantillon (Dans le cas de variables non-équinoxiale nous utilisons le coefficient associé à la dernière restera dans les mémoires dans le temps (Spearman coefficient associé à Kendall ou "Tao").

Le coefficient de corrélation Pearson des moyens les plus populaires pour mesurer le coefficient de corrélation entre deux variables parent entre eux et il ya plusieurs façons de calculer le coefficient de corrélation de Pearson, à savoir:

- **Utilisation de la base des scores** $\mathbf{r = (\sum Z_X Z_X)/n}$
- **Méthode des écarts**
- **Méthode de covariance (S xy)**
- **Parmi les données d'origine Excel.**
- **En utilisant le programme informatique SPSS.**
- **Utilisation du programme d'ordinateur Mini tab.**

L'analyse de la régression permet de déduire une équation d'estimation qui décrit la nature fonctionnelle de la relation entre deux variables **(X, Y)**. Cette relation est de type :

$$Y = b + aX$$

$$Y = b + a \textbf{ logements}.$$

Où ***b*** représente la pente de la droite de régression et ***a*** est l'ordonnées à l'origine.

Le programme utilisé pour le calcule du coefficient de la corrélation est l'Excel

III. -L'analyse statistique des variables :

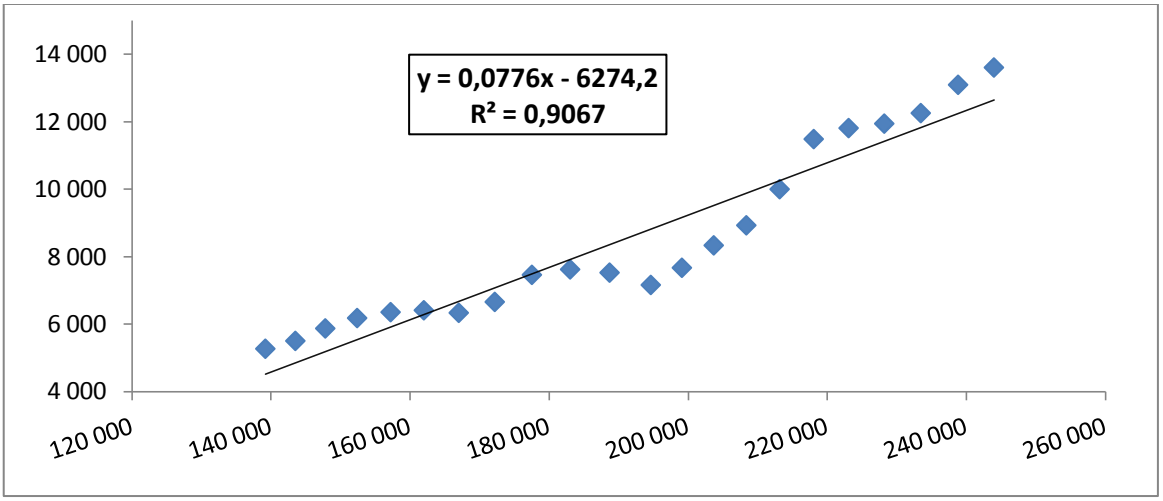
Tableau 20: caractéristiques des logements et des mariages.

Statistiques descriptives			
	Moyenne	**Ecart-type**	**N**
nombre de logements	190690,14	32755,357	22
nombre des mariages	8515,86	2668,003	22

A. **Le diagramme de dispersion** :

"Dispersion ou variabilité est un ensemble de données numérique qui tend généralement à s'étaler autour d'une valeur centrale appelé dispersion ou variabilité des données"[16]. Il y a plusieurs mesures de dispersion, la plus courante est l'écart-type.

Figure 26 : diagramme de dispersion les mariages en fonction des logements.



Le nuage de points note que la relation entre les deux variables X et Y (parc logements et nuptialité) peut bien être ajusté au moyen d'une fonction linéaire et que cet ajustement est d'une assez bonne qualité.

B. L'équation d'ajustement :

Ajustement de la courbe selon la méthode de moindres carrés:
L'équation ajustant le nuage de points $(\boldsymbol{X_1}, \mathbf{Y_1})$; $(\boldsymbol{X_2}, \mathbf{Y_2})$; $(\boldsymbol{X_3}, \mathbf{Y_3})$;…… ; $(\boldsymbol{X_N}, \mathbf{Y_N})$ est la suivante : $\mathbf{Y = aX + b}$.

[16] -op.cit.p 46

$$a = \frac{(\sum Y)(\sum X^2) - (\sum X)(\sum XY)}{N(\sum X^2) - (\sum X)^2}$$

$$a = \mathbf{0.0776}$$

$$b = \frac{N\sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{N\sum X^2 - (\sum X)^2}$$

$$b = \mathbf{-6274}$$

$$Y = 0.078\,\mathbf{X} - 6274.$$

$$Y = 0.078\,\mathbf{logements} - 6274$$

C. Analyse de la corrélation :

1. Coefficient de corrélation :

Interprétation du signe du coefficient de corrélation r

Le coefficient de corrélation de Bravais Pearson calculé, il est nécessaire d'interpréter son signe afin de connaître le sens de la relation entre les deux variables :

Si r < 0 : les variables sont corrélées négativement c'est-à-dire que les variables ne varient pas dans le même sens. En d'autres termes, quand les valeurs d'une variable augmentent, celles de l'autre diminuent (ou inversement).

Si r > 0 : les variables sont corrélées positivement c'est-à-dire que les variables varient dans le même sens. on d'autres termes, quand une variable augmente (ou diminue), l'autre augmente (ou diminue).

Si r = 0 : les variables ne sont pas corrélées, c'est-à-dire qu'il y a une indépendance linéaire entre x et y.

Si r = 1, la liaison linéaire entre x et y est parfaite.

Le coefficient de détermination r^2 est un indicateur qui permet de juger la qualité d'une régression linéaire, simple ou multiple. Il mesure l'adéquation entre le modèle et les données observées, c'est-à-dire la proportion des variations de la variable y qui explique par la variation de la variable x. Il est compris entre 0 et 1 et s'exprime en pourcentage (%).

D'âpres l'application de la formule du coefficient de corrélation qui se suite :

$$r = \frac{N\sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{[(N\sum X^2) - (\sum X)^2][N\sum Y^2 - (\sum Y)^2]}}$$

$$\boxed{r = 0.952} \Rightarrow \boxed{r^2 = 0.907}$$

Notons la bonne corrélation linéaire entre les logements et les mariages .puisque, le coefficient de corrélation est égal à 0.952, Cela signifie que les deux variables évoluent positivement et dans le même sens (**r** =0,952).

Cette relation est statistiquement significative au seuil de 95%...cela signifie que lorsque qu'il y a une augmentation au niveau des logements au cours de année, automatiquement, les mariages vont augmenter de la même façon, l'inverse est vrais.

Le r^2 de Pearson est égale à 0.907 (r=0.907). Ceci veut dire que le nombre des logements explique 90.7% du nombre des mariages et que les 9.5% non ne sont pas expliqués.

La droite de la régression

Si **X** est la taille du logement et **Y** le nombre des mariages, la droite d'équation recherchée est de type **:**

$$Y = 0.078\,\mathbf{x} - 6274.$$

$$\boxed{\text{Mariages} = 0.078\,\mathbf{logements} - 6274}$$

IV. relation ménages - logements :

Le but de cette part est d'expliquer la variabilité de l'évolution des ménages à l'aide de l'évolution des logements.

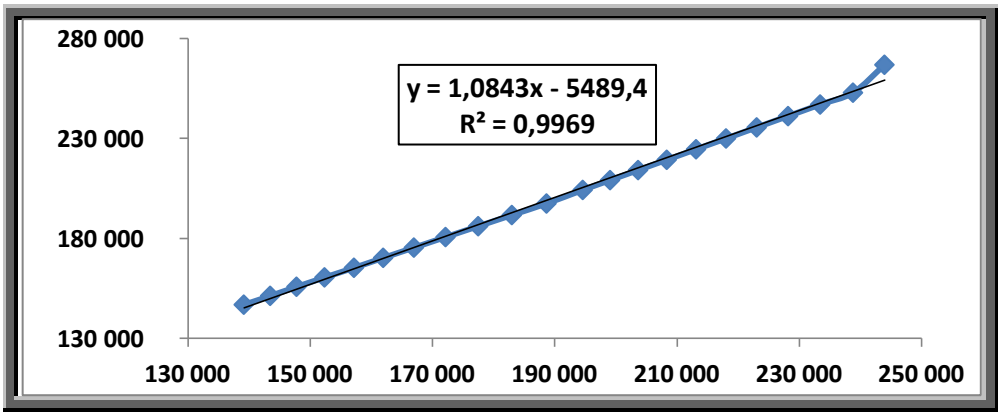
Le programme utilisé pour savoir la nature de relation entre les logements et les mariages est le programme d'informatique SPSS.

1.-L'analyse statistique des variables :

Tableau22: caractéristiques des logements et des ménages

A. **Le diagramme de dispersion** :

	N	Moyenne		Ecart type	Variance
	Statistique	Statistique	Erreur std	Statistique	Statistique
nombre de ménages	22	201273,77	7583,677	35570,598	1,265E9
nombre de logements	22	190690,14	6983,466	32755,357	1,073E9



Le nuage de points note que la relation entre les deux variables X et Z (parc logements et nuptialité) peut bien être ajusté au moyen d'une fonction linéaire et que cet ajustement est d'une assez bonne qualité.

B. **Évaluation de la qualité du modèle de régression**

La première chose à faire lors de l'examen des résultats est de vérifier si le modèle avec prédicteur explique significativement plus de variabilité de la variable dépendante qu'un modèle sans prédicteur. Ceci peut se faire en interprétant le tableau ANOVA.

C. Analyse de variance :

Pour qu'un modèle soit de qualité, l'amélioration obtenue avec la variable indépendante doit être grande et les résiduels entre les valeurs observées et la droite de régression, faibles. Pour tester cela, SPSS procède au test de la valeur F.

ANOVAb

Modèle		Somme des carrés	ddl	Moyenne des carrés	D	Sig.
1	Régression	26489404093,611	1	26489404093,611	6523,476	,000
	Résidu	81212550,252	20	4060627,513		
	Total	26570616643,864	21			

Dans ce tableau, SPSS fournit les sommes des carrés et les carrés moyens. Le calcul de la valeur de F se fait automatiquement et le degré de signification associé se trouve dans la dernière colonne.

Dans notre cas, la valeur de F est de 6523.476 et est significative à $p < 0,0005$. Ceci signifie que les probabilités d'obtenir une valeur F de cette taille par hasard sont de moins de 0,05 %.

Nous pouvons donc conclure que le modèle avec prédicteur permet de mieux prédire la variable z que ne le fait le modèle sans prédicteur (la moyenne de z).

D. Évaluation de l'ajustement des données au modèle de régression

Lorsque le modèle apporte une amélioration significative, on doit rapporter dans quelle mesure les données sont ajustées à ce modèle. En quelque sorte, il est possible de quantifier dans quelle mesure le modèle représente bien la dispersion des points dans le graphique.

Cette information se trouve dans le tableau « Récapitulatif du modèle » avec l'indice « r » qui présente la valeur de la corrélation multiple du modèle. La corrélation multiple (r) s'interprète de la même manière que la corrélation simple (r). Elle représente la corrélation combinée de toutes les variables indépendantes d'un modèle avec la variable dépendante. Comme nous n'avons ici qu'une seule variable indépendante, ce coefficient est identique (en valeur absolue) au coefficient de corrélation (r).

Dans ce cas, la valeur du coefficient de corrélation est de 0,998. On trouve cette donnée sous la colonne « r ». Cette valeur suggère que les données sont très bien ajustées au modèle.

Si nous élevons au carré le coefficient de corrélation, nous obtenons la

Récapitulatif des modèles

Modèle		R	R-deux	R-deux ajusté	Erreur standard de l'estimation	Changement dans les statistiques				
						Variation de R-deux	Variation de F	ddl1	ddl2	Sig. Variation de F
	1	,998	,997	,997	2015,100	,997	6523,476	1	20	,000

valeur r^2 (0,997). Celui-ci indique la proportion de la variabilité de la variable dépendante (ménages) (z) *expliquée* par le modèle de régression.

Nous pouvons donc dire que l’évolution des logements peut expliquer près de 99 % de la variation des ménages.

E. **les paramètres de l'équation du modèle de régression et la droite de la régression**

Le dernier tableau nous donne les paramètres de l'équation du modèle de régression. Il est alors possible de construire la droite de régression à l'aide des coefficients B (Beta) non standardisés. En effet, chaque coefficient Beta est testé en fonction l'hypothèse nulle voulant que B = 0 dans le modèle. Ceci veut dire que dans un même modèle contenant plusieurs variables indépendantes, certaines peuvent être significatives et d'autres, non significatives. Les variables significatives sont celles qui contribuent au fait que le modèle global apporte une amélioration significative de l'explication de la variabilité de la variable dépendante.

Les coefficients standardisés permettent de connaître le sens de la relation entre chaque prédicteur et la variable dépendante (relation positive ou négative) et la valeur absolue des coefficients standardisés significatifs permet de déterminer le poids relatif des variables dans le modèle.

Le prochain tableau montre donc les paramètres du modèle (les valeurs Beta) et leur degré de signification.

Coefficients[a]

Modèle		Coefficients non standardisés		Coefficients standardisés		
		A	Erreur standard	Bêta	t	Sig.
1	(Constante)	-5488,996	2595,758		-2,115	,047
	nombre de logements	1,084	,013	,998	80,768	,000

a. Variable dépendante : nombre de ménages

Les coefficients non standardisés nous permettent de reconstituer l'équation de la droite de régression. L'ordonnée à l'origine est la valeur B de la constante dans le tableau et la pente est indiquée par la valeur B pour la variable indépendante**.**

Si **X** est la taille du logement et **Z** le nombre des ménages, la droite d'équation recherchée est de type **:**

$$Z = 1.084\,\mathbf{x} - 5489.$$

$$\text{MENAGES} = 1.084\,\mathbf{logements} - 5489$$

La colonne suivante présente la valeur t qui teste l'hypothèse nulle à l'effet que le coefficient est égal à « 0 » dans la population. Pour l'ordonnée à l'origine, ceci veut simplement indiquer si elle est différente de « 0 ». Donc si un coefficient Beta d'une variable indépendante est significatif, son effet est différent de « 0 » et on doit l'interpréter comme une variable explicative significative. Dans le cas d'un coefficient non significatif, on doit garder l'hypothèse nulle que la valeur « 0 » est une valeur possible dans la population (t est le rapport entre la valeur Beta et l'erreur- type de mesure).

Pour notre part, nous pouvons dire que les probabilités d'obtenir une valeur t de 80.768 si la valeur de l'ordonnée à l'origine (*b*) est de zéro sont de moins de 0,0005. Le *b* est donc différent de zéro et nous pouvons conclure que le les ménages contribuent significativement ($p < 0{,}0005$) à prédire l'évolution des logements.

Conclusion du chapitre

Le but principal est d'expliquer la variabilité de l'évolution du nombre de mariages à l'aide d'évolution du parc logements, également mesurable et choisi pour sa valeur explicative, ainsi que l'évolution des ménages à l'aide de l'évolution du parc logements.

Le plus remarquable est ce qu'une très bonne corrélation linéaire entre les logements et les mariages ainsi que les ménages. Puisque, le coefficient de corrélation des mariages égal à 0.952 et celle des ménages est de 0.998.

Cela signifie que les deux variables dépendantes évoluent positivement et dans le même sens avec les logements.

L'évolution des mariages et des ménage sont expliqués à 90.7% et 99% par l'évolution des logements.

Conclusion Générale

Conclusion générale :

Après la nourriture, apparait l'autre préoccupation essentielle de l'être humain, la nécessité d'avoir un toit[17].

L'Algérie, comme les pays du Tiers Monde est confrontée à la crise de logement, malgré l'effort entrepris par l'Etat.

« La notion même "crise de logement" a toujours constituée une constante dans les travaux de recherches sur l'habitat en Algérie postcoloniale ; on tend à retrouver une nouvelle forme ou structure en adéquation avec le nouveau contexte politique, économique et social de l'Algérie »[18].

La crise de l'habitat persiste à lever des contraintes auxquelles le secteur à été confronté (financement, transaction foncière et immobilière…). Il s'agit dans le cadre de cette recherche, d'analyser la relation entre l'habitat et la population.

Oran se trouve au centre de ce questionnement et parait être un espace approprié pour la concrétisation d'une étude sur la crise de logement. D'une part, par le constat établi depuis plus d'une décennie sur la wilaya d'Oran, qui fait l'état d'une dynamique urbaine assez intense et d'autre part la multiplication des formes de logements.

Les conclusions auxquelles on aboutit dans cette étude sont :

Le déséquilibre remarquable entre l'évolution du parc logement et l'évolution démographique, malgré la baisse de la fécondité qu'a connue le territoire national.

[17] -**Rachid Hamidou**, logement un défi, O.P.U, Alger, p 13,1989.
[18] - la revue, crise de logement à Oran-mythe ou réalité-, CRASC, 2009.

Malgré le lancement et la distribution de tout types de logement, qu'il s'agisse de location vente ou logement social participatif ou encore social locatif, les disproportions entre le nombre des demandes, les besoins réels, les réalisations et les attributions persistent en favorisant souvent plus le jeu de rente dans le marché qu'ils ne satisfont les demandeurs réellement méritants.

La crise actuelle est caractérisée par l'existence des logements vides, presque autant que la demande. Le vide de ces logements tient en partie à leur déspécialisation, au retard dans la réalisation et inadéquation avec la demande réelle, autrement dit à la solvabilité des déférentes couches de la population. D'où la nécessité d'une approche qualitative et quantitative avec un dispositif de recherche constitué des enquêtes visant les filières de logements.

ANNEXES

1. LES TABLEAUX.
2. LISTE DES TABLEAUX.
3. LISTE DES FIGURES.

Annexe 01 : Evolution du **TBN**, **TBM** et **r** (1978 à 2008)

Année	TBN (‰)		TBM(‰)		TAA (r) (%)	
	ALGERIE	ORAN	ALGERIE	ORAN	ALGERIE	ORAN
1978	46,36	35,84	13,48	6,61	3,29	2,92
1979	44,02	33,14	12,72	7,39	3,13	2,58
1980	43,86	33,53	11,77	6,24	3,21	2,73
1981	41,04	34,32	9,44	4,83	3,16	2,95
1982	40,6	32,74	9,1	7,01	3,15	2,57
1983	40,4	31,75	8,8	5,92	3,16	2,58
1984	40,18	32,22	8,6	5,84	3,16	2,64
1985	39,5	28,7	8,4	4,52	3,11	2,42
1986	34,73	26,52	7,34	5,09	2,74	2,14
1987	34,6	26,39	6,97	4,75	2,76	2,16
1988	33,91	25,5	6,61	3,87	2,73	2,16
1989	31	22,13	6	3,87	2,50	1,83
1990	30,94	22,66	6,03	4,28	2,49	1,84
1993	28,22	23,69	6,25	4,92	2,20	1,88
1994	28,24	23,93	6,56	5,25	2,17	1,87
1997	22,51	20,92	6,12	5,23	1,64	1,57
1998	21,02	19,64	5,82	5,41	1,52	1,42
1999	20,21	19,43	5,61	5,43	1,46	1,4
2000	19,36	19,56	4,59	5,42	1,477	1,414
2001	22,51	20,61	4,56	5,31	1,795	1,53
2002	21,02	20,79	4,41	5,2	1,661	1,559
2003	19,68	19,2	4,56	5,01	1,51	1,1
2004	20,36	19,5	4,41	4,6	1,53	1,5
2005	20,67	19,62	4,55	4,87	1,58	1,5
2006	20,88	21,52	4,36	4,64	1,63	1,7
2007	20,65	21,6	4,3	4,47	1,66	1,65
2008	20,64	21,6	4,29	4,47	1,6	1,65

Source : ONS

ANNEXE 02 : les flux migratoires entre les wilayas vers la wilaya d'Oran (1977-1987) et (1987-1998).

wilayas	L'origine des entrants selon les wilayas		wilayas	L'origine des entrants selon les wilayas	
	1977-1987 (%)	1987-1998 (%)		1977-1987 (%)	1987-1998 (%)
Tiaret	20,5	11,5	**Belida**	0,3	0,7
Mascara	15,5	12,5	**Djelfa**	0,3	0,4
Skikda	11,1	0,4	**Bejaia**	0,2	0,9
Ain Temouchent	7,1	3,9	**Bouira**	0,2	0,2
Tlemcen	5,6	4,9	**El Bayed**	0,2	1,4
Alger	4,8	4,3	**Adrar**	0,2	1,7
Mostaganem	4,8	6,7	**Oum,Baouaghi**	0,2	0,2
Sidi Bel Abbes	4,7	4,6	**Biskra**	0,2	0,2
Relizane	4	22,7	**Tamenraset**	0,2	0,4
Chlef	3,1	3	**Ghardaia**	0,2	0,3
Naama	2,4	0,6	**Tisemsilte**	0	3,1
Constantine	2,3	0,4	**Tizi ouzou**	0	0,9
Jijel	1,5	0,4	**Média**	0	0,6
Saida	1,5	1,5	**Annaba**	0	0,3
Bordj Bou-Arirej	1,3	3,6	**Blida**	0	0,7
Sétif	1,3	0,5	**Ourgla**	0	0,2
Ain defla	1,3	0,9	**Msila**	0	0,2
Laghout	1,1	2,5	**Tendouf**	0	0,1
Boumerdèse	1	0,2	**Ilizi**	0	0,1
Tépaza	1	0,2	**El ouadi**	0	0,1
Souk Ahrasse	0,8	0,1	**Khenchla**	0	0,1
Batna	0,6	0,6	**Mila**	0	0,1
Bechar	0,6	1,1	**Galma**	0	0,1

Source : **ONS.**

ANNEXE 03 : répartition de la population par sexe et âge de la wilaya d'Oran(1966).

Groupe d'âge	Masculin	Féminin	Total
0-4ans	94971	92268	187239
5-9ans	70679	69974	140653
10-14ans	62034	59929	121963
15-19ans	43301	44532	87833
20-24ans	32942	34643	67585
25-29ans	32760	33867	66627
30-34ans	29653	30515	60168
35-39ans	22650	22206	44856
40-44ans	19025	18938	37963
45-49ans	16634	15748	32382
50-54ans	14549	14190	28739
55-59ans	12124	11230	23354
60-64ans	9198	9243	18441
65-69ans	6757	6670	13427
70-74ans	4316	5390	9706
75-79ans	2750	3256	6006
80 ans et +	1146	1057	2203

Source : ONS.

ANNEXE 04 : répartition de la population par sexe et âge de la wilaya d'Oran(1977).

Groupe d'âge	Masculin	Féminin	Total
0-14ans	113378	110131	223509
15-19ans	25708	26884	52592
20-24ans	19263	23141	42404
25-29ans	-16518	17838	1320
30-34ans	11775	12477	24252
35-39ans	11443	11694	23137
40-44ans	10645	10825	21470
45-49ans	8084	7870	15954
50-54ans	6406	6181	12587
55-59ans	4945	5309	10254
60-64ans	2152	1841	3993
65-69ans	2151	1841	3992
70-74ans	2151	1841	3992
75-79ans	2151	1841	3992
80 ans et +	2153	1841	3994

Source : ONS.

ANNEXE 05 : répartition de la population par sexe et âge de la wilaya d'Oran(1998)

Groupe d'âge	Masculin	Féminin	Total
0-4ans	60512	58489	119001
5-9ans	62669	60541	123210
10-14ans	68599	67052	135651
15-19ans	68812	66906	135718
20-24ans	63317	62813	126130
25-29ans	57300	57282	114582
30-34ans	51713	51312	103025
35-39ans	40511	40580	81091
40-44ans	33476	33473	66949
45-49ans	27751	26560	54311
50-54ans	18240	19233	37473
55-59ans	16786	16474	33260
60-64ans	14338	15198	29536
65-69ans	10721	11407	22128
70-74ans	6300	7031	13331
75-79ans	4011	5026	9037
80 ans et +	3776	6530	10306

Source : ONS.

ANNEXE 06 : répartition de la population par sexe et âge de la wilaya d'Oran(2008).

Groupe d'âge	Masculin	Féminin	Total
0-4ans	72412	69471	141883
5-9ans	59463	57512	116975
10-14ans	64172	62044	126216
15-19ans	66467	65333	131800
20-24ans	72116	73118	145234
25-29ans	70347	70755	141102
30-34ans	62002	62163	124165
35-39ans	54963	55100	110063
40-44ans	49634	50048	99682
45-49ans	39772	40173	79945
50-54ans	33133	33070	66203
55-59ans	26823	25555	52378
60-64ans	17239	17818	35057
65-69ans	14796	14733	29529
70-74ans	11179	12277	23456
75-79ans	7029	8262	15291
80-84ans	3227	3970	7197
85ans et+	2991	3983	6974

Source : ONS.

N°	LISTE DES TABLEAUX
01	Répartition des daïras et ces communes de la wilaya d'Oran
02	Commune chef lieu et leurs agglomérations secondaire
03	Mouvement migratoire de la wilaya d'Oran.
04	Evolution de la population 1966 à 2008
05	Répartition de la population totale résidente des ménages ordinaire et collectifs selon la strate urbaine –rural (1966-2008)
06	Les principales réalisations de 1999 à 2008 par le segment d'offre.
07	Réalisations des logements de1999 à fin 2008
08	Détail des consommations cumulées durant le quinquennal (de janvier 2005 à fin mars 2008).
09	Evolution des décaissements de 2002 à 2007, pour les principaux programmes du secteur.
10	Evolution des ménages de la wilaya d'Oran (1966-2008)
11	Evolution proportionnelle des ménages selon la taille
12	(1966-1998)
13	Répartition des logements habités par des ménages dans la wilaya d'Oran (1966-2003)
14	Répartition proportionnelle du parc de logement selon le type d'habitation pour la wilaya d'Oran (1966-2008)
15	Répartition proportionnelle des logements habités selon le nombre de pièces pour la wilaya d'Oran et selon les deux recensements (1977-2008).
16	Evolution du TOL de la wilaya d'Oran (1966-2008)
17	Le taux d'occupation par pièce de la wilaya d'Oran et de l'Algérie (1977-2008)
18	Les normes internationales du TOP
19	Evolution du parc logements et le nombre de mariages de 1987 à 2008 :
20	Caractéristiques statistiques des logements et des mariages.
21	coefficient de corrélation des mariages /les logements

N°	LISTE DES FIGURES
01	Evolution du TBN de l'Algérie et Oran (1978-2008)
02	Evolution du TBM de l'Algérie et Oran (1978-2008)
03	Evolution du TAN de l'Algérie et d'Oran (1978- 2008)
04	Répartition proportionnelle des migrations inter wilayas
05	Pyramide des âges du RGPH 1966
06	Pyramide des âges du RGPH 1977
07	Pyramide des âges du RGPH1987
08	Pyramide des âges du RGPH1998
09	Pyramide des âges du RGPH 2008
10	Evolution de la population mondiale
11	Le poids immobilier dans la richesse nationale
12	Système de financement
13	Financement du logement composant de développement financier
14	Evolution des livraisons des logements pour le territoire national
15	Evolution des ménages de la wilaya d'Oran (1966-2008)
16	Evolution de la taille moyenne des ménages de la wilaya d'Oran (1966-2008)
17	Evolution proportionnelle des ménages selon la taille
18	Répartition proportionnelle du parc de logement selon le type d'habitation pour la wilaya d'Oran (1977-1987)
19	Répartition proportionnelle du parc de logement selon le type d'habitation pour la wilaya d'Oran (1998-2008)
20	Répartition des logements habités selon le nombre de pièces pour la wilaya d'Oran et selon les deux recensements (1977-2008)

N°	LISTE DES FIGURES (SUITE ET FIN)
21	Evolution du parc logement et de la population de la wilaya d'Oran durant les cinq recensements
22	Evolution du TOL de la wilaya d'Oran (1966-2008)
23	Le taux d'occupation par pièce (TOP) pour la wilaya d'Oran et de l'Algérie (1977-1998)
24	Evolution du parc logements ainsi que celle des mariages et des ménages (1987-2008)
25	Diagramme de dispersion les mariages en fonction des logements

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages en français :

- **PRESSAT .R**. dictionnaire de démographie. éd : INED et PUF.Paris 1979
- **Rachid Hamidou**, Logement au défi, O.P.U, Alger, 1989.
- **KOUAOUCI Ali**, la question de la population en Algérie, FNUAP, Alger, 1991.
- **El Hadi Mekboul**, Population et développement durable (actes de journée d'études), **CENEAP**, Sidi fredj, Alger, les 24et25 juin 1998.
- **El Hadi Mekboul ,** Analyses et prospectives (Eléments de réflexion pour une politique de population), **CENEAP**, n°14, Alger, 1999.
- **El Hadi Mekboul,** Ressources et fiscalités locales, **CENEAP**, n°12,1998.
- **Chetab T**. Niveaux, tendances, et déterminants de la fécondité en Algérie de 1970à1992, **CENEAP**, mai 1999.
- **Dekkar N., Khaldoun H., Lamri L.,.Boumghar L**, La démographie algérienne face aux grandes questions de société, **CENEAP ;**Alger, 1999.
- **Laboussine Quasmi**, crise de l'habitat et perspective de co-developpement avec les pays de magreb,edition Punblised, paris, France,1987.
- **Bertrand RENAUD**, Ph.D.Séminaire sur la politique de l'habitat en Algérie, ALGERIE, 21-22 décembre 2002.
- **Fatima-Zohra OUFRIHA**, CRISE – PAS ET SANTE DES ENFANTS EN ALGERIE**, CREAD**, Alger.

- **Djaffar Lesbet**, la casbah d'Alger, OPU, Alger, 1985.

- **Murray R. Spiegel**, **statistique (cours et problèmes)** 2ème édition, Alain Ergers jean - François Marcotorchino. France p1.

- **Bernard Rapacchi**, Dur, dur!! Les séries chronologiques!! Centre. Interuniversitaire de Calcul de Grenoble18 août 1993.
- **Fabrice Mazerolle**. statistiques descriptives. « note de cours ».France.2007.
- **Fernando Ouellet et Gérald Baillargeon**. Analyse de données avec SPSS pour Windows .v.10.édition SMG. Canada.2002.

En arabe.

- **د.منذر الضامن**- أساسيات البحث العلمي.كلية التربية جامعة السلطان قابوس.دار المسيرة . الطبعة الأولى 2007.
- **د. عبد العزيز فهمي هيكل**.مبادئ الأساليب الإحصائية.الطبعة الأولى.بيروت لبنان-1966.
- **المعهد العربي للتخطيط بالكويت**-الارتباط والانحدار البسيط-سلسلة دورية-العدد السابع والأربعون- 2005 - الكويت.

ONS

- Annuaire statistique 1979.
- Annuaire statistique 1980.
- Annuaire statistique 1981.
- Annuaire statistique n°2,1983
- Annuaire statistique n°3,1989.
- Annuaire statistique n°9,1991.
- Annuaire statistique n°13,1985-1986.

- Annuaire statistique n°8,1990.
- Annuaire statistique n°14,1990.
- Annuaire statistique n°19,1997-1999.
- Annuaire statistique RGPH 1998 n°20,2000.
- Annuaire statistique n°21 ,1997-1999.
- Données statistiques (migration interne), n°315, 2002.
- Données statistiques (démographie algérienne), n°313,2002.
- Recensement 1966.
- Recensement 1977.
- Résultats préliminaire du RGPH2008.
- Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement ; aménager l'Algérie de 2020.

Les revues d'information

- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, **la revue de l'habitat, n**°01, JUIN 2008
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, **la revue de l'habitat, n°03, Mars 2009.**
- **Handel Malek, Chaib Zoubida et Outaleb Naima, La crise de logement à Oran – mythe ou réalité-,** Centre de Recherche en Anthropologies Social et Culturelle, **2007.**

Thèses et mémoire :

- **Fodil ABK**., L'évolution des ménages et de logement dans la ville d'Oran (thèse) ,1989.
- **Hamza Chérif A**., population et besoins essentiels en Algérie à l'horizon 2038, (thèse), 2006.
- **Outaleb Naima**, migration interne en Algérie (analyse comparative entre le recensement de1987 et de 1998), 2005.

Les sites internet :

- **www.ONS.dz.**
- **www.google.com.**
- **http : //www.mhu.gov.dz.**
- **crasc@crasc.org .**
- **nicolas.turenne@jouy.inra.fr.**
- **www.yahoo.com.**

Résumé :

L'Algérie comme tous les pays du Tiers Monde a connu une forte croissance démographique, dans son passé proche, ce phénomène souvent appeler par les démographes « baby boom », a changé beaucoup de choses à la fois sur le plan démographique, social et économique.

Cependant, et comme la quasi-totalité des pays en voie de développement, l'Algérie est engagée pleinement dans le processus de la transition démographique, ceci l'achemine et l'amène le pays vers un nouveau régime démographique.

Exposant maintenant les différentes étapes de cette transition :

« La première va de1900 à 1920 : elle se caractérise par un niveau élevé de natalité et de mortalité, d'où une faiblesse de taux de croissance naturelle (Environ 0.5%). »1

« La deuxième de 1922 à 1970, cette étape a été marquée par un accroissement de taux de natalité (16.7% en 1970) et une baisse accrue de taux de mortalité (50% en 1970), ce qui correspond à une croissance naturelle importante (3.34% en 1970) et la troisième étape après 1970, on constate une baisse conjuguée de taux de mortalité. »[1]

A partir de 1985, le taux de natalité baisse plus vite que le taux de mortalité, depuis cette période-là, la population algérienne aborde sa dernière phase de la transition.

«Passant de 11.8 millions d'habitants en 1966 à 34 millions d'habitants en 2008».

Cette croissance a posé des problèmes majeurs parmi lesquels : l'inégalité de la répartition de la population dans l'espace, une population très concentrée dans les grandes métropoles.

Les villes algériennes en général et les grandes métropoles en particulier connaissent une crise de logement aigue, cette crise trouve ses origines dans la croissance rapide de la population conjuguée avec l'exode rural qu'a connu l'Algérie récemment. Face à une demande importante générée par les deux facteurs sous- cités la livraison des logements est restée au dessous de la demande.

1 Bougrba H.et kerouzia A ;2000 ;p1

Oran est un exemple vif de cette situation, avec prés de 1.5 million d'habitants, souffre énormément du problème de logement. Elle n'a bénéficié depuis l'indépendance que de réalisations timides.

La population oranaise est caractérisée par une base qui tend à rétrécir de plus en plus :

La part des moins de 14 ans présente 31% de la totalité. 64% pour celle de l'âge adulte (15-65ans) la plus importante, car elle correspond à l'âge de satisfaction des besoins sociaux tel que l'enseignement supérieur, l'emploi, le mariage, le logement, ….etc.

La proportion des personnes âgées (65 ans et plus) présente 4.44% en 2008.

Les un million et cinq cent mille habitants composent 266 mille ménages, qui représentent une taille moyenne de 5.4 personnes par ménage.

Selon la dernière estimation (RGPH 2008) le parc logement comptait 243 mille unités. Cette dernière est caractérisée par l'augmentation remarquable des « immeubles ».

La majorité des logements se constitue d'une à trois pièces qui a engendré l'augmentation du taux d'occupation par pièce.

L'Algérie comme tous les pays du monde a appliqué de plusieurs politiques d'habitat afin d'absorber la demande immense de logement :

Partant des premières années post- indépendance et arrivant à ''la nouvelle politique de l'habitat", les réformes successives et conjuguées en matière d'habitat et de stratégies urbaines, ont permis l'émergence de nouveaux espaces urbains constitués pour l'essentiel de logement, alors même que les demandes de logements se sont multipliées. Et que nombre d'urbains vivent dans des locaux exigus et vétustes.

Le contexte économique dans lequel intervient la loi 86-07 du 04 mars 1986 est marqué par la chute des capacités financières globales du pays, et par conséquent, leur utilisation était soumise à un ordre de priorité, obligeant l'Etat à se décharger d'une bonne partie de la demande en logement. Cependant, les contraintes structurelles, organisationnelles et de financement qui pesaient sur l'économie algérienne, suite à l'effondrement du prix du pétrole en 1986 rendent inefficace toute tentative de relance du secteur de l'habitat. Les entreprises de réalisation devenues de moins en moins performantes accentuent le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements :

« l'outil national de réalisation a commencé à péricliter à la fin des années 1980 en liaison avec la réduction drastique de l'offre publique de travaux dont les entreprises de réalisation étaient dépendantes ».

C'est en 1990 que se produit le véritable bouleversement, consécutif à la constitution de 1989 (amendée par la constitution de 1996), qui a mis fin au monopole de l'Etat, et garantit la propriété privée et la liberté de commerce et

D'industrie, annonçant la rupture avec la situation précédente. Ce processus va s'approfondir par la suite : « Le désengagement de l'Etat Algérien dans un secteur comme l'habitat où, jusqu'en 1986, son rôle fut crucial, contrôlant du foncier à la demande, en passant par la réalisation, l'administration et la promotion.

Ce désengagement s'est accéléré, dans les années 90 comme une composante de l'ajustement structurel sous la houlette du FMI ».

À ces reformes qui constituent une adaptation nécessaire dans le passage à une logique de marché, les politiques sociales en matière de logement cèdent la place à d'autres formules privilégiant l'accès à la propriété (le logement social participatif LSP, la location vente). A ces nouvelles formules, il faut ajouter la multiplication des organes et organismes chargés de la gestion à différents niveaux de ces opérations (la caisse nationale du logement CNL, fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière FGCMPI). Ainsi, toutes les conditions semblent être réunies en vue d'une implication active du promoteur immobilier privé dans la construction et la maîtrise d'ouvrage et particulièrement dans la production du logement social participatif

L'initiative étatique de l'heure actuelle n'entend plus y répondre qu'à travers les nouvelles politiques de logement mises en place qui s'appuient sur l'initiative privée, où le partenariat privé ou encore sur une intervention rentable du secteur public, qui exclut toute considération sociale. Le désengagement de l'Etat et le tissage de

nouveaux liens entre secteurs public et privé sont les traits spécifiques de l'instauration du rapport marchand et la segmentation de l'offre du logement.

Dans ces conditions, la notion même de « crise du logement » qui a toujours constitué une constante dans les travaux de recherche sur l'habitat en

Algérie postcoloniale, tend à retrouver une nouvelle forme ou structure en adéquation avec le nouveau contexte politique, économique et social de l'Algérie.

Oran se trouve au centre de ce questionnement et parait être un espace approprié pour la concrétisation d'une recherche sur la crise de logement. D'une part, par le constat établi depuis plus d'une décennie, sur la ville d'Oran, qui fait état d'une dynamique urbaine assez intense et d'autre part la multiplication des formes de logements.

Mots clés : **population, ménage, nuptialité, logement, pièce, taux d'occupation par logement et par pièce.**